



О Т Ч Ё Т

№Н-0473-2023

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
земельного участка общей площадью 839 кв.м. с кадастровым номером
39:15:131922:611 с разрешенным использованием стоянка автотранспортных
средств, расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, г.
Калининград, ул. Аэропортная

Дата проведения оценки:
17.05.2023г.

Дата составления отчета:
19.05.2023г.

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

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|----|
| 1. ОГЛАВЛЕНИЕ..... | 1 |
| 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 2 |
| 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 2 |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ..... | 4 |
| 5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 4 |
| 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..... | 6 |
| 7. ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ..... | 7 |
| 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 10 |
| 9. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ..... | 13 |
| 9.1. АНАЛИЗ КАЛИНИНГРАДСКОГО РЕГИОНА..... | 13 |
| 9.2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ (Г. КАЛИНИНГРАД)..... | 14 |
| 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ..... | 16 |
| 10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ..... | 16 |
| ИТОГИ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-МАРТЕ 2023 ГОДА..... | 16 |
| 10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ..... | 17 |
| 10.2.1. СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ..... | 17 |
| 10.2.2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ..... | 17 |
| 10.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ..... | 22 |
| 9.4. АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И/ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 23 |
| 9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ..... | 25 |
| 9.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ..... | 25 |
| 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 25 |
| 9. АНАЛИЗ МЕТОДОВ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ..... | 26 |
| 11.1. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 27 |
| 11.2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ..... | 27 |
| 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 28 |
| 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)..... | 30 |
| 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... | 39 |
| 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА..... | 40 |
| 14. ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 41 |
| 16.1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ..... | 41 |
| 16.2. АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ..... | 42 |
| 16.3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА..... | 48 |
| 16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ..... | 56 |
| 16.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 64 |

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Земельный участок (земли населенных пунктов) общей площадью 839 кв.м. с кадастровым номером 39:15:131922:611 с разрешенным использованием Стоянка автотранспортных средств, расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Аэропортная

Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт №4/2023-УЗО по оказанию оценочных услуг от 17.05.2023г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

В рамках данного отчета при определении рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком использовались следующие подходы:

Таблица 1 Результаты оценки рыночной стоимости

| | |
|------------------------|--|
| Затратного подхода | Обоснованно не применялся |
| Сравнительного подхода | 2 500 220 руб. (НДС не облагается ¹) |
| Доходного подхода | Обоснованно не применялся |

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

На основании представленной информации Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления² на дату оценки 17.05.2023 г., (НДС не облагается) составляет:

2 500 220 (Два миллиона пятьсот тысяча двести) руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в Задании на оценку, при проведении оценки не установлены.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Заказчик поручает Оценщику определить стоимость представленного на оценку имущества: Земельный участок (земли населенных пунктов) общей площадью 839 кв.м. с кадастровым номером 39:15:131922:611 с разрешенным использованием Стоянка автотранспортных средств, расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Аэропортная

Основание для проведения оценки:

Муниципальный контракт №4/2023-УЗО по оказанию оценочных услуг от 17.05.2023г.

Цель оценки:

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества.

Предполагаемое использование результатов оценки:

Заказчик оценки предполагает использовать полученную оценку для определения размера возмещения в связи с изъятием и рыночной стоимости земельных участков. Данный отчет об оценке не может быть использован для других целей.

Дата определения стоимости (дата оценки):

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата оценки: 17.05.2023 г.

Дата проведения осмотра: 17.05.2023 г.

Дата составления отчета:

Дата составления (выдачи) отчета - это дата, когда оценщик закончил работу по оценке и составил отчет об оценке.

¹ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость)

² В соответствии с п. 14 ФСО №3 от 20.05.2015г: Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку

Дата составления отчета: 19.05.2023 г.

Сроки проведения оценки:

Устанавливаются договором на проведение оценки и исчисляются как правило с даты получения оценщиком документов по объекту оценки или с даты осмотра объекта оценки. Дата оценки может как входить в границы дат сроков проведения оценки, так и быть отличной от данных сроков.

Сроки проведения оценки: 17.05.2023-19.05.2023.

Вид определяемой стоимости:

Рыночная.

Иностранная валюта, используемая в оценке:

Не используется.

Объект оценки:

Основные характеристики объекта оценки представлены в **Таблица 2**

Таблица 2 Объект оценки

| | |
|--|---|
| Объект оценки: | Земельный участок общей площадью 839 кв.м. с кадастровым номером 39:15:131922:611 с разрешенным использованием Стоянка автотранспортных средств |
| Состав объекта оценки: | Земельный участок общей площадью 839 кв.м. с кадастровым номером 39:15:131922:611 с разрешенным использованием Стоянка автотранспортных средств |
| Адрес объекта оценки: | Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Аэропортная. |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки и обладатель оцениваемых прав | Собственность: Данные о правообладателе не предоставлены Заказчиком |
| Существующие ограничения (обременения) права: | Не выявлены (в соответствии с заданием на оценку не учитывается) |
| Цель оценки ³ | Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества |
| Предполагаемое использование | Заказчик оценки предполагает использовать полученную оценку для определения размера возмещения в связи с изъятием и рыночной стоимости земельных участков. Данный отчет об оценке не может быть использован для других целей |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке | Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», прочие пользователи оценщику неизвестны |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете: Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы на 17.05.2023, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки – для обоснования стоимости оцениваемого имущества, оценщик исходил из той предпосылки, что оцениваемый земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитываются ограничения (обременения) на объект оценки. При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости, указание о возможных границах интервала в которых находится стоимость, не требуется. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета. |
| Соблюдение требований законодательства России: | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |

³ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

| | |
|---|--|
| Вид стоимости (предпосылки стоимости): | Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании |
| Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету). | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-109203627 от 11.05.2023г.. |
| Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: | Не привлекаются |
| Форма составления отчета об оценке: | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| Форма представления итоговой стоимости: | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость |
| Иные специфические требования к отчету об оценке: | Не предусмотрены |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: | Не требуется |
| Зоны с особым режимом использования: | Не выявлены |
| Категория земельного участка: | земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования: | Стоянка автотранспортных средств |
| Текущее использование | Используется по назначению |
| Кадастровая стоимость | 1 266 436,94 ⁴ |
| Балансовая стоимость, руб. | Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. |

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3 Данные о заказчике

| | | Заказчик |
|---------------------|--|----------|
| Полное наименование | Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» | |
| Реквизиты | ИНН 3903010414, КПП 390601001 КлФ (КМИ и ЗР), л/с 20273000440 Счет №03231643277010003500 р/с 4010102810545370000028 Отделение Калининград/УФК по Калининградской области г. Калининград, БИК 012748051 | |
| Адрес регистрации | Россия, Калининградская область, г. Калининград, площадь Победы, д. 1 | |

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4 Данные об оценщике

| Сведения об оценщике | | |
|---|---|--|
| Ответственные исполнители (лица, подписавшие Отчет) | Сергиенко Георгий Анатольевич (оценщик) | На основании трудового договора. Диплом ПП №413687, регистрационный №748 от 17.05.2003 г. о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» Специализация «Оценка стоимости предприятия» |

⁴ Портал услуг rosreestr.ru Фонд данных государственной кадастровой оценки

| Сведения об оценщике | | |
|---|--|--|
| | | <p>(бизнеса)», выдан Институтом «Калининградская высшая школа управления».</p> <p>Диплом 107718 1151013, регистрационный номер №72 от 17.02.2021г. о присвоении квалификации «Магистр» по направлению подготовки «Экономика», выдан ФГБОУ ВП «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова».</p> <p>Включен в реестр членов Саморегулируемая организация оценщиков «Региональная Ассоциация оценщиков» от 23.07.2021 г. за №01238. Адрес СРО РАО: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01302 от 23.07.2021 г.</p> <p>Страховщик: ОАО «Военно-страховая компания»; Страховой полис № 22670В4000196 выдан «22» декабря 2021г. Срок действия договора с «26» декабря 2022г. по «25» декабря 2023г. Сумма страхового покрытия ответственности 30 000 000 рублей</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: 19 лет.</p> <p>Номер контактного телефона: 8-4012-777-222.</p> <p>Почтовый адрес: 236010, Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18.</p> <p>Адрес электронной почты: info@777222.ru.</p> |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. | | <p>Настоящим ООО «Независимый центр «Балтэкспертиза» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |

Таблица 5 Данные о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор

| Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор | |
|---|---|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Центр «Балтэкспертиза» |
| Местонахождение | 236 010 Россия, Калининградская область, г.Калининград, ул.Дм.Донского, 18 |
| ОГРН | 1023900993786 |
| Дата присвоения ОГРН | 17.10.2002 |
| Данные страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Страховое общество РЕСО-ГАРАНТИЯ; Страховой полис №922/2338931613, выдан «07» марта 2023г. Срок действия договора с «18» марта 2023г. по «17» марта 2024г. Сумма страхового покрытия ответственности 100 000 000 рублей |

Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки:

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в Задании на оценку, при проведении оценки не установлены.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере. К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемая организация оценщиков "Региональная Ассоциация Оценщиков" в действующей редакции

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков "Региональная Ассоциация Оценщиков" является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Саморегулируемой организации оценщиков "Региональная Ассоциация Оценщиков".

6.1. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
 - содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
 - оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
 - вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
 - Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Саморегулируемой организации оценщиков "Региональная Ассоциация Оценщиков" (в текущей редакции);
 - образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
 - оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
 - никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком

7. ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ

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

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке

сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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. 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.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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. 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.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ - совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы - периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода - преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока - математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка - представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества - цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен в таблице.

Таблица 6 Перечень документов

| № | Наименование | Вид | Источник |
|---|--|-------|----------|
| 1 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-109203627 от 11.05.2023г.. | Копия | Заказчик |

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

| Параметры | Значение параметров | Источник информации |
|--|--|--|
| Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки | | |
| Имущественные права на Объект оценки | Собственность: Данные о правообладателе не предоставлены Заказчиком | |
| Существующие ограничения (обременения) права: | Не выявлены (в соответствии с заданием на оценку не учитывается) | |
| Физические свойства объекта оценки | | |
| Общая площадь | 839 кв.м. | Выписка из ЕГРН |
| Рельеф | ровный | Данные заказчика |
| Форма | Многоугольная | Данные заказчика |
| Коммуникации | Нет данных | Данные заказчика |
| Наличие улучшений | Данных о наличии улучшений на земельном участке не предоставлено Заказчиком (в соответствии с заданием на оценку не учитывается) | Данные заказчика |
| Характеристики местоположения и окружения | | |
| Адрес Объекта | Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Аэропортная | Портал услуг Публичная кадастровая карта |
| Плотность застройки | Средняя | Данные Заказчика |
| Тип застройки окружения | Объекты жилой и нежилой застройки | |
| Характеристика доступности | Доступность удовлетворительная, состояние дорожного покрытия удовлетворительное | |
| Прочие характеристики Объекта оценки | | |
| Кадастровый номер | 39:15:131922:611 | Портал услуг Публичная кадастровая карта |
| Категория земель | земли населенных пунктов | Портал услуг Публичная кадастровая карта |
| Разрешенное использование | Стоянка автотранспортных средств | |
| Текущее использование | Используется по назначению. | |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1 266 436,94 | Портал услуг rosreestr.ru Фонд данных государственной кадастровой оценки |
| Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки руб./м ² | 1509,46 | |
| Балансовая стоимость по состоянию на 17.05.2023 г., руб. | Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. | |
| Информация об износе Объекта оценки | | |
| Не подвержен износу | | |
| Информация об устареваниях Объекта оценки | | |
| Не подвержен устареваниям | | |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | | |
| Объект оценки не имеет элементов | | |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | | |
| Не установлены | | |

Магистраль. Транспортные потоки. Транспортная инфраструктура

Транспортная доступность района расположения объекта оценки удовлетворительная. Расположен в 5 километрах от экономического центра города площади Победы, в 10-15 минутах езды от крупных деловых, торговых и развлекательных центров Калининграда.

Коммерческая инфраструктура окружения

Торговля, офисы и сервис: Объекты необходимой инфраструктуры расположены в зоне 15 минутной пешей и транспортной доступности.

Тенденции локального развития

Плотность застройки данной части области – средняя. На дату оценки, имеется ограниченная возможность для реализации индустриальных проектов.

Преимущества и недостатки

Достоинства местоположения: расположен в развитом район г. Калининграда.
Недостатки местоположения: не выявлены.

Улучшения

Улучшением на земельном участке является стоянка.

Вывод по направления развития Объекта оценки:

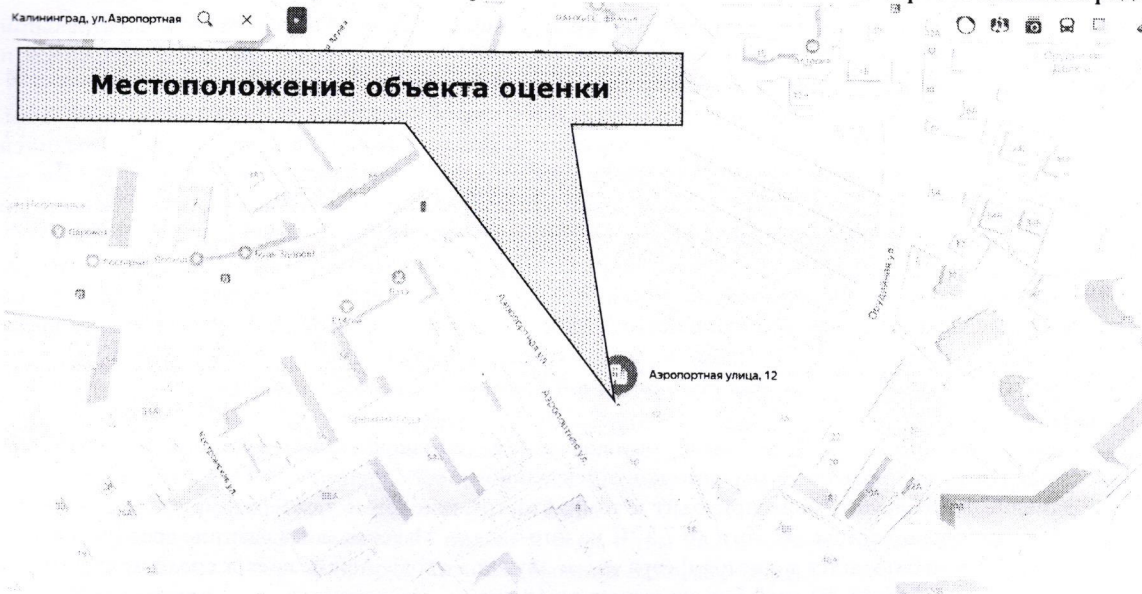
Местоположение, параметры объекта, назначение земельного участка, позволяют реализовать индустриальную (объекты придорожного сервиса) функцию. Другие направления, исходя из указанных параметров, и задачи оценки не рассматривались.

Рисунок 1 Месторасположение объекта оценки на карте Калининградской области



Источник: Яндекс карты

Рисунок 2 Месторасположение объекта оценки на карте г. Калининграда



Источник: Яндекс карты

Рисунок 3 Месторасположение объекта оценки на кадастровой карте

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

9. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

9.1. Анализ Калининградского региона

Калининградская область — самая западная и самая маленькая по площади область (но не самый маленький субъект федерации) Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа.

Административный центр — город Калининград. Расположена в Центральной Европе. Является полуэксклавом Российской Федерации, так как не имеет общей с Россией сухопутной границы.

Площадь — 15,1 тыс. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади Калининградского и Куршского заливов).

Население — 937,9 тыс. чел. Плотность населения: 62,1 чел/км², удельный вес городского населения: 76,4 %.

Граничит с Европейским союзом — с Польшей на юге, с Литвой на севере и востоке (см. граница Калининградской области). На западе Калининградская область омывается водами Балтийского моря.

География

Калининградская область — самый западный регион России. Расположена в Центральной Европе. Отделена от остальной России территорией других государств, но соединена морем и является, таким образом, полуэксклавом.

Максимальная протяжённость области с запада на восток — 205 км, с севера на юг — 108 км. Протяжённость границ области, являющихся одновременно и государственной границей Российской Федерации, составляет 540 км. Из них 410 км приходится на сухопутные — примерно поровну на границу с Польшей и Литвой и 140-километровая морская граница по побережью Балтийского моря.

Полезные ископаемые. Главным природным богатством области является янтарь. Калининградскую область называют Янтарным краем, поскольку на её территории расположено более 90% разведанных мировых запасов этого удивительного минерала. В настоящее время годовая добыча янтаря достигает нескольких сотен тонн, однако лишь небольшая её часть используется в ювелирном производстве самой Калининградской области.

Климат

Климат Калининградской области обусловлен её географическим положением и является переходным от морского к умеренно-континентальному.

Влияние Балтийского моря приводит к тому, что среднегодовые температуры увеличиваются с 6,5 °С на северо-востоке области до 7,5 °С на юго-западе. Максимальная разница среднемесячных температур наблюдается в январе-феврале (до двух градусов). Дождь идет в среднем 185 дней в году, снег — 55 дней, 60 дней бывает пасмурно, 68 дней — солнечно.

Жара и морозы в области непродолжительны, снежный покров долго не держится. Средняя температура воздуха в области около +8 °С. Самый холодный месяц — январь, средняя температура —2...—4 °С, самый тёплый месяц — июль, его средняя температура +17...+18 °С.

Годовое количество осадков колеблется по территории области от 600 до 740 мм.

9.2. Анализ среды месторасположения (г. Калининград)

Город делится на три административных района: Ленинградский, Московский и Центральный. До 29 июня 2009 года город делился на пять административных районов, кроме имеющихся, существовало еще два района: Балтийский и Октябрьский. Основа нынешнего административно-территориального деления города была заложена сразу после войны, ещё тогда, когда город находился под военным, а не гражданским управлением. В мае 1900 года в Кёнигсберге было создано восемь военных комендатур, каждая из которых была ответственна за часть города. Комендатуры были пронумерованы. В апреле следующего года, во время перехода города под гражданское управление комендатуры были преобразованы в районы. Поначалу районы также не имели названий, а различались по номерам. Позднее районы были укрупнены и получили собственные названия. 21 июня 1947 г. вышел в свет приказ № 250 городского управления, в соответствии с которым было образовано четыре городских района: Балтийский, Ленинградский, Московский и Сталинградский (5 ноября 1961 переименован в Октябрьский). В январе 1952 г. образован Центральный район Калининграда, в состав которого вошла часть территории Сталинградского района. Решениями окружного Совета депутатов города Калининграда от 29 июня 2009 года № 140 и 141 территория ликвидированных Балтийского и Октябрьского районов вошла в состав соответственно Московского и Центрального районов. В состав города входят несколько посёлков и отдалённых районов: Чкаловск, Посёлок Александра Космодемьянского, Прибрежный, Борисово и др. Каждый из них относится к одному из трёх административных районов города.

Ленинградский район

Ленинградский район — один из трёх (до 2009 года — пяти) административных районов Калининграда, до 2009 года был самым большим районом города, ныне уступает другим районам по площади, являясь вторым (после Московского района) по численности населения. Площадь района — 53,7 км², население — 151,8 тыс. человек. В состав района входят посёлки Первомайский и Октябрьское. Район был образован 25 июля 1947 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.

География

Ленинградский район расположен на территории бывших кёнигсбергских районов Ротенштейн, Марауненхоф, Лип, Куммерау, Кальтхоф, Палве и Девау. Район граничит с Московским, Центральным районами Калининграда и Гурьевским районом Калининградской области.

Администрация района

Деятельностью администрации района руководит глава администрации. В случае отсутствия главы администрации — его полномочия осуществляет один из заместителей. С 2011 года исполняющим обязанности главы администрации является Альберт Тагинцев. Администрация района подчиняется администрации города Калининграда.

Транспорт

В Ленинградском районе расположено несколько основных магистралей города — это в первую очередь Московский проспект, который идет с запада на восток практически через весь город, и далее переходит в автодорогу А-229, соединяющую Калининград с Советском, улица А. Невского, ведущая в аэропорт Храброво, улица Ю. Гагарина, соединяющая центр Калининграда с поселками Малое Исаково, Васильково и с Гурьевском.

В Ленинградском районе развит городской пассажирский транспорт. С другими районами города его связывают трамвайный маршрут №5. На территории района курсирует троллейбусный маршрут № 7, связывающий северную и восточную его части с центром города. Автобусное сообщение также хорошо развито. Единственной проблемой при передвижении по Ленинградскому району могут оказаться пробки, которые особенно часты на улицах Горького и Нарвской, ведущие к новому спальному микрорайону Сельма.

Достопримечательности

Ленинградский район расположен в географическом центре города. В довоенные годы на его территории находился Старый город и множество памятников архитектуры, в первую очередь Королевский замок Кёнигсберга. Некоторые из них сохранились до наших дней: Королевские ворота, Захаймские ворота, Оборонительная казарма, Кронпринц, Астрономический бастион, Бастион Грольман, Оборонительная башня Дона

На территории района имеется 14 прудов и озер, в том числе знаменитые водоемы города: озеро Верхнее (бывш. Обертайх), пруд Нижний (бывший Замковый пруд).

Образование

В районе расположено 17 школ, 26 детских дошкольных учреждений, а также Балтийская государственная академия, Калининградский морской лицей и филиал Нахимовского военно-морского училища в г. Калининграде.

Культура и искусство

В Ленинградском районе находятся:

- Калининградская государственная художественная галерея (Московский проспект, 60-62). Художественная галерея была основана в 1988 году. В ее собрание входят произведения живописи, графики, скульптуры и предметов декоративно-прикладного искусства. В восьми выставочных залах галереи ежегодно проводится до 30 выставок и художественных проектов совместно с музеями России и Европы, калининградскими, российскими и зарубежными авторами, организуются организует научные конференции и художественные пленэры. Галерея располагает лекционным залом, библиотекой, детской художественной студией.
- Калининградский областной историко-художественный музей (ул. Клиническая, 21). Историко-художественный музей был основан как краеведческий музей в 1946 году. С 1991 года музей расположен в реконструированном здании бывшего городского концертного зала Штадтхалле. В одиннадцати выставочных залах музея расположены постоянные и временные выставки.
- Музей янтаря.
- Немецко-Русский Дом (ул. Ялтинская, 2-а). В Немецко-Русском Доме проводятся концерты Калининградского симфонического оркестра, литературные чтения, выставки, театральные вечера.
- Калининградский университетский Ботанический сад (ул. Лесная-Молодежная). Ботанический сад располагается на территории бывшего городского Кёнигсбергского садоводства, основанного в 1904 году Паулем Кэбером, профессором Кёнигсбергского университета. С 1967 года, когда сад был передан КГУ, он является научным подразделением университета. Сад занимает площадь 13,57 гектаров, его коллекция насчитывает более 2500 растений.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ.

ИТОГИ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КАЛИНИГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-МАРТЕ 2023 ГОДА

Основные экономические и социальные показатели

| | Март 2023 млн рублей | В % к | | I квартал 2023 млн рублей | I квартал 2023 в % к I кварталу 2022 |
|--|----------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------|--|
| | | марту 2022 | февралю 2023 | | |
| Индекс промышленного производства | х | 84,9 | 107,2 | х | 82,9 |
| добыча полезных ископаемых | х | 124,2 | 156,5 | х | 101,4 |
| обрабатывающие производства | х | 82,9 | 104,8 | х | 82,4 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | х | 79,3 | 108,0 | х | 76,2 |
| водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | х | 93,7 | 95,3 | х | 96,5 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹⁾ | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 1437,8 | 77,9 | 166,5 | 3470,0 | 48,0 |
| обрабатывающие производства | 35306,7 | 63,9 | 96,9 | 100182,3 | 66,3 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 6210,2 | 104,0 | 99,6 | 19127,1 | 102,8 |
| водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 666,9 | 100,7 | 97,1 | 2102,4 | 104,6 |
| Объем выполненных работ по виду деятельности "Строительство" | 6550,5 | 148,5 | 165,7 | 13281,0 | 129,7 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м | 119,3 | 169,5 | 119,5 | 269,7 | 82,9 |
| Оборот розничной торговли | 21386,8 | 92,8 | 112,6 | 59657,9 | 92,8 |
| Оборот общественного питания | 2157,7 | 122,6 | 101,9 | 6435,3 | 122,6 |
| Объем платных услуг населению | 7810,6 | 104,2 | 110,6 | 21961,6 | 103,4 |
| Индекс потребительских цен | х | 102,6 | 100,3 | х | 109,0 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | х | 86,6 | 101,0 | х | 96,9 |
| Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника (за февраль, январь-февраль 2023) | | | | | |
| номинальная, рублей | 46953,8 | 112,4 ²⁾ | 97,1 ³⁾ | 47650,8 | 112,6 ⁴⁾ |
| реальная | х | 100,1 ²⁾ | 96,8 ³⁾ | х | 100,0 ⁴⁾ |
| численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵⁾ | 3,7 | 79,6 | 96,2 | х | х |

1) В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.
 2) с февраля 2022 в % к февралю 2022
 3) февраль 2023 в % к февралю 2023
 4) январь-февраль 2023 в % к январю-февралю 2023
 5) По данным Министерства социальной политики Калининградской области

Источник: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области (https://kaliningrad.gks.ru/statistical_compilations#).

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

10.2.1. СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Согласно ст.7 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) №136-ФЗ от 25.10.2001 г. в действующей редакции земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий:

«Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

1. 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.

2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений».

Согласно ст.85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;

иным территориальным зонам.

10.2.2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Площадь земельного фонда Калининградской области по состоянию на 01.01.2012 года составила 1512,5 тыс. га и его распределение по категориям земель характеризуется показателями, приведенным в Таблица 7

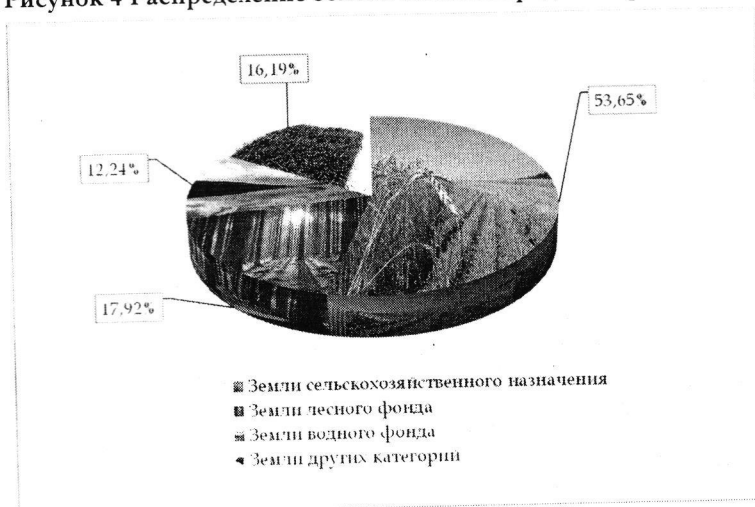
Таблица 7 Распределение земельного фонда Калининградской области по категориям земель, (тыс. га)

| № п/п | Наименование категорий земель | на 01.01.2011 г. | на 01.01.2012 г. | 2011 г. к 2012 г. (+ \ -) |
|-------|--|------------------|------------------|---------------------------|
| 1 | Земли сельскохозяйственного назначения | 818,2 | 811,6 | -6,6 |
| 2 | Земли населенных пунктов | 103 | 109,9 | 6,9 |
| 3 | Земли промышленности и иного специального назначения | 98,9 | 99 | 0,1 |
| 4 | Земли особо охраняемых | 0,2 | 0,2 | |

| № п/п | Наименование категорий земель | на 01.01.2011 г. | на 01.01.2012 г. | 2011 г. к 2012 г. (+ \ -) |
|-------|---|------------------|------------------|---------------------------|
| | территорий и объектов | | | |
| 5 | Земли лесного фонда | 271 | 271 | |
| 6 | Земли водного фонда | 185,1 | 185,1 | |
| 7 | Земли запаса | 36,1 | 35,7 | -0,4 |
| | Итого земель в административных границах | 1512,5 | 1512,5 | |

Основную часть территории области занимают земли сельскохозяйственного назначения 53,65 %; на земли лесного фонда приходится 17,92 % территории; площади земель водного фонда составляют 12,24 %; земли других категорий составляют 16,19 % территории области.

Рисунок 4 Распределение земель Калининградского региона по категориям



Земли сельскохозяйственного назначения выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращения развития негативных процессов и повышения плодородия почв.

По сравнению с предшествующим годом общая площадь категории земель сельскохозяйственного назначения **уменьшилась на 6,6 тыс. га** за счет включения земельных участков в границы населенных пунктов и установления границ нескольких населенных пунктов, а так же за счет перевода земельных участков в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В целом по области по состоянию на 1 января 2012 года площадь земель населенных пунктов составляет 109,9 тыс. га, из них: под городскими поселениями – 70,7 тыс. га, сельскими поселениями – 39,2 тыс.га.

Рисунок 5 Земли населенных пунктов



Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. **Земли данной категории, общей площадью 99 тыс.га используются для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов, а так же других специализированных задач.**

В 2011 году по сравнению с предшествующим годом площадь земель данной категории в сумме увеличилась на 0,1 тыс.га. Увеличение произошло на 233 га за счет перевода из категории земель сельскохозяйственного назначения и уменьшение на 55 га за счет установления границ населенных пунктов. Всего, из земель сельскохозяйственного назначения было переведено 74 земельных участков на территории Гвардейского, Гусевского, Гурьевского, Неманского, Зеленоградского, Черняховского, Краснознаменского районов.

По состоянию на 1 января 2012 года площадь земель, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, для которых установлен особый правовой режим, составляет в области 0,2 тыс. га. Земли природоохранного назначения включают водоохранные зоны рек, озер и водохранилищ, участки лесов, выполняющие защитные функции.

В Калининградской области торфяные месторождения занимают 4.5% ее территории. Они имеют исключительное экологическое значение и в масштабах области играют важную средообразующую роль.

В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации, а также Земельным кодексом Российской Федерации, к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубki, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). Все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях городских и сельских поселений, а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью (лесные и нелесные земли), образуют лесной фонд. Площадь категории земель лесного фонда по данным государственного земельного учета составляет 271,0 тыс.га, из них покрыто лесной растительностью 234,5 тыс.га, не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления - 4,1 тыс.га, предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли - 32.4 тыс.га.

Земли водного фонда - это, прежде всего, водопокрытые земли, занятые в основном поверхностными водными объектами, и расположенные за чертой поселений. Наиболее существенными являются акватории Куршского и Калининградского заливов, реки Неман, Преголя, Дейма, Лава, Матросовка, Шешупе, Инструч, Анграпа, Писса, озеро Виштынецкое. Кроме того, земли водного фонда представлены также каналами межхозяйственной

мелиоративной сети, речками и ручьями, озерами, болотами. Кроме водопокрытых территорий составной частью земель водного фонда является межхозяйственная мелиоративная сеть, включающая земли, прилегающие к водным объектам и предназначенные для обслуживания водохозяйственных и гидротехнических сооружений и охраны водных объектов. Площадь земель водного фонда на 01.01.2012 года составляет 185,1 тыс.га.

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель.

Таким образом, земли запаса - это неиспользуемые земли.

Площадь категории земель запаса в области составила на 1 января 2012 года 35,7 тыс.га. В сравнении с прошлым годом их площадь уменьшилась на 0,4 тыс.га за счет перевода земельного участка в категорию земель сельскохозяйственного назначения, а так же на 448 га за счет установления границы города Мамоново.

По своему составу земли запаса неоднородны. В земли запаса в установленном порядке могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья, земли на которых в результате антропогенных или природных факторов происходят устойчивые негативные процессы изменения состояния почв. К землям запаса могут относиться и земли, выведенные из хозяйственного использования, на которых запрещается производство и реализация сельскохозяйственной продукции. Ими могут быть земельные участки, которые подвергались радиоактивному и химическому загрязнению.

Земельные угодья являются основным элементом государственного учета земель и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. К сельскохозяйственным угодьям относятся пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения. Несельскохозяйственные угодья - это земли под поверхностными водными объектами, включая болота, лесные земли и земли под древесно-кустарниковой растительностью, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески и т. п.).

Основные причины изменения распределения земель по угодьям, такие как рост площади застроенных земель, земель под дорогами, нарушенных и прочих земель, а также уменьшение площади сельскохозяйственных угодий связан с переводом земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и земли населенных пунктов, застройкой и разработкой этих земель.

Таблица 8 Сведения о распределении земельного фонда Калининградской области по угодьям

| Калининградская область | Площадь, тыс.га | % от общей площади |
|--|-----------------|--------------------|
| Общая площадь | 1512,5 | 100 |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 811,6 | 53,65 |
| Пашня | 394,3 | 26,1 |
| Пастбища | 249,4 | 16,49 |
| Сенокос | 153,6 | 10,16 |
| Многолетние насаждения | 14,3 | 0,95 |
| Лесные земли | 295,1 | 19,52 |
| Древесно-кустарниковая растительность | 18,8 | 1,24 |
| Под водой | 200,3 | 13,24 |
| Застроено | 39,1 | 2,59 |
| Под дорогами | 40,6 | 2,7 |
| Болото | 31 | 2,05 |
| Нарушенные земли | 4,4 | 0,29 |
| Прочие земли | 71,6 | 4,73 |

Изменения в распределении земель по угодьям произошли в отношении пашен, сенокосов и пастбищ, земель под дорогами и прочих земель. Площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась за счет предоставления земельных участков под строительство автодорог, добычи полезных ископаемых, а также изменения вида использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, вошедших в границы населенных пунктов, на жилищное строительство, промышленные и производственные цели.

Сельскохозяйственные угодья – это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Предоставление их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях.

На 1 января 2012 года площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях земель составила 811,6 тыс.га или 53,65 % всего земельного фонда области.

Основными пользователями сельскохозяйственных угодий являются сельскохозяйственные предприятия, организации, а также граждане, занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции.

Наибольшая площадь сельскохозяйственных угодий сосредоточена в категории земель сельскохозяйственного назначения. В структуре категории земель сельскохозяйственного назначения площадь пашни составила 368,6 тыс. га, многолетних насаждений – 8 тыс.га, сенокосов – 129,9 тыс. га, пастбищ – 224,4 тыс. га.

Земли застройки включают:

- земельные участки жилой застройки;
- земельные участки общественной застройки;
- земельные участки промышленной застройки;
- земельные участки коммерческой застройки;
- земельные участки коммунально-складской застройкой.

Общая площадь земель застройки на начало 2012 года составила в целом по Калининградской области 39,1 тыс. га. В эти угодья включены территории под зданиями и сооружениями, а также земельные участки, необходимые для их эксплуатации и обслуживания.

На категорию земель промышленности, транспорта, связи и иного приходится 1,4 тыс. га застроенных земель, на земли сельскохозяйственного назначения 7,4 тыс. га.

Площадь земель под дорогами на 1 января 2012 года составила 40,6 тыс.га. В эти угодья включены земли, расположенные в полосах отвода автомобильных и железных дорог, а также скотопрогоны, улицы, проезды, проспекты, площади, иные пути сообщения.

Площадь дорог на землях сельскохозяйственного назначения составляет 11,4 тыс. га. В категории земель населенных пунктов – 10,4 тыс. га. В категории земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения занято 11,4 тыс. га. На землях лесного фонда под дорогами занято 5,1 тыс. га.

Города и поселки области связаны густой сетью транспортных коммуникаций. По данным учёта под дорогами занято 40,6 тыс.га. Автодорог с твердым покрытием – 349 км на каждую 1000 км территории. Дорогами автомобильного транспорта занято 7 тыс. га. Железными дорогами занято 2,7 тыс.га. На территории поселений площадь дорог и улиц составляет 10,2 тыс.га. Внутрихозяйственными дорогами, полевыми дорогами, прогонами занято 11,6 тыс. га, в том числе грунтовыми – 2,8 тыс. га.

Распределение земель Калининградской области по формам собственности

В соответствии со статьей 9 Конституции Российской Федерации земля может находиться в одной из следующих видах собственности:

- в частной собственности;
- государственной собственности;
- муниципальной собственности;
- иных формах собственности.

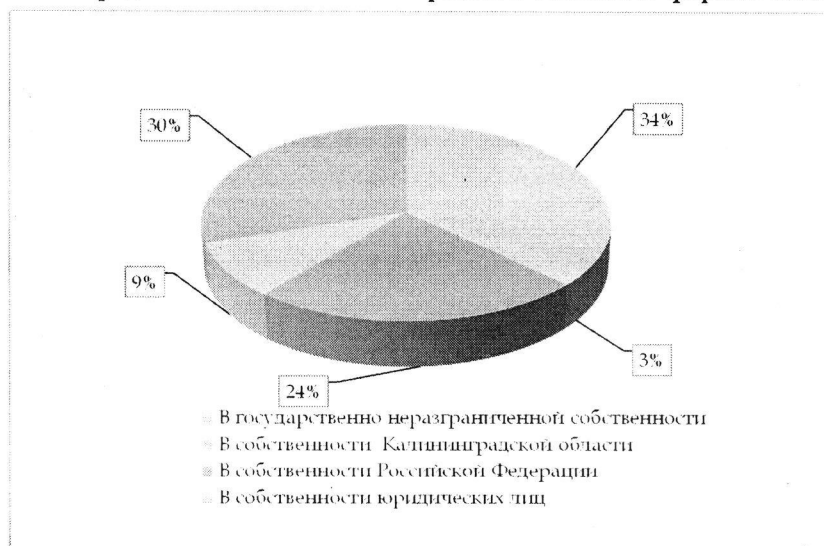
На праве частной собственности земля принадлежит гражданам и юридическим лицам. В государственной собственности находятся земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, муниципальных образований.

Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности **Российской Федерации и земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации.**

Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью.

Общие сведения о распределении земель по формам собственности отражены на соответствующей диаграмме.

Рисунок 6 Распределение земель Калининградской области по формам собственности



Из всех земель населенных пунктов (109,9 тыс.га.) :

- в собственности граждан находилось 12,9 тыс. га;
- в собственности юридических лиц – 2,9 тыс. га.
- в государственной и муниципальной собственности находилось 94,1 тыс. га, из них в федеральной собственности зарегистрировано 7,6 тыс. га земель, в областной собственности – 0,4 тыс.га, в муниципальной собственности - 0,4 тыс.га.

По сравнению с прошлым годом произошло увеличение земель населенных пунктов, находящихся в собственности юридических лиц, на 0,6 тыс. га, земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на 2,4 тыс. га. В собственности граждан, в сравнении с прошлым годом, произошло увеличение площади на 3,9 тыс. га.

10.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские, промышленные здания, гостиницы, рестораны)

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например Церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота. Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта. Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

На основании изложенного анализа, объект оценки, по его экономическим и физическим характеристикам, можно отнести к сегменту рынка: незастроенные земельные участки, коммерческая недвижимость.

9.4. АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И/ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

На дату проведения оценки на открытом рынке Калининградской области представлены следующие предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения (индустриального, сопоставимого с объектом оценки назначения) (см. таблицу далее по тексту).

Таблица 9 Сведения о выставленных на продажу земельных участках схожего назначения

| № | объект/категория земель | местоположение | разрешенное использование (назначение) | цена, руб. | площадь, кв.м. | цена кв.м, руб. | источник | дата |
|---|--|--------------------------------------|---|------------|----------------|-----------------|---|--------|
| 1 | земельный участок/земли населенных пунктов | Гурьевский район, пос. Малое Исаково | в т.ч. Под объекты придорожного сервиса | 4000000 | 1600 | 2500 | https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_2487016546 | май.23 |
| 2 | земельный участок/земли населенных пунктов | Гурьевский район, пос. Невское | обслуживание автотранспорта | 4500000 | 4000 | 1125 | https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2812471902 | май.23 |
| 3 | земельный участок/земли населенных пунктов | Гурьевский район, пос. Лужки | в т.ч. Под обслуживание автотранспорта | 6000000 | 2200 | 2 727 | https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_2779989528 | май.23 |

Оцениваемый земельный участок расположен на ул. Аэропортовой г. Калининграда и имеет вид разрешенного использования: стоянка автотранспортных средств. Из представленных на дату проведения оценки на открытом рынке Калининградской области предложений по продаже земельных участков коммерческого (индустриального, сопоставимого с объектом оценки) назначения для проведения расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в качестве аналогов выбраны приведенные в таблице объекты №№1, 2, 3 как наиболее сопоставимые с оцениваемым участком по элементам сравнения – местоположение, площадь, вид разрешенного использования.

Остальные предложения по продаже земельных участков не используются в расчете по следующим основаниям:

- объекты-аналоги имеют отличное от объекта оценки местоположение
- на земельных участках расположены нежилые здания.
- Площадь земельных участков кратно отличается от площади объекта оценки
- Местоположение земельных участков не сопоставимо с местоположением объекта оценки.

9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Основными факторами, влияющими на цену ЗУ коммерческого (индустриального, сопоставимого с объектом оценки) назначения, являются:

Передаваемые имущественные права: собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда. Разница в стоимости земельных участков в собственности и в аренде обусловлена необходимостью дополнительных затрат для выкупа участка в собственность.

Местоположение: удаленность от города или населенного пункта, близость к морю, развитость инфраструктуры района расположения, транспортное обеспечение. Наличие подъездных автодорог, в том числе близость к основной автодороге с асфальтовым покрытием, интенсивность транспортного сообщения, обеспеченность общественным транспортом (транспортная оснащенность района расположения объекта) повышают спрос и цену земельного участка.

Наличие инженерных коммуникаций: водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение. Этот фактор также имеет огромное значение, поскольку существенно выше цены на участки с подведенными коммуникациями.

Фактор масштаба или площадь. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Разрешенное использование. Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий.

На основании проведенного анализа выбранных предложений установлено, что разница в стоимости земельных участков, расположенных в Калининградской области, в зависимости от вида разрешенного использования отсутствует либо незначительна. Данное обстоятельство обусловлено также тем, что изменение вида разрешенного использования земель в рамках одной категории (в данном случае «земли населенных пунктов») не представляет особых трудностей и зависит, прежде всего, от намерений собственника/арендатора по варианту использования земельного участка.

Ограничения (обременения) права – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. К обременениям относятся: сервитут, охранный инженерных коммуникаций, охранный зона автодорог, санитарно-защитная зона от железной дороги и др. Земельные участки с обременениями стоят, как правило, дешевле. В зависимости от степени обременения скидки на такие участки могут достигать 50% (источник: консультации с риэлтерскими агентствами – Риэлт-Финанс: т. 631-777, <http://rielt-f.ru/>; Relife Realty: т. 999-700, <http://www.relife-realty.ru/>; Инвент: т. 777-005, <http://invent-realty.ru/>).

Уровень благоустройства. Цена участка сильно зависит от объема выполненных работ по благоустройству, таких как изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.

Корректировки по вышеуказанным факторам рассчитываются на основании аналитических данных Ассоциации развития рынка недвижимости Статриэлт для земельных участков по состоянию на 01.04.2023г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli>)

9.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В настоящее время на рынке ЗУ стоянка автотранспортных средств в Калининградской области лидерами по количеству предложений ЗУ жилого назначения являются г. Калининград и Гурьевский район. В г. Калининграде большое количество предложений земельных участков обусловлено развитостью его инфраструктуры. В Гурьевском районе большое количество предложений обусловлено близостью к областному центру.

Основными факторами, влияющими на цену ЗУ жилого назначения, по-прежнему остаются: местоположение, площадь земельного участка, транспортное обеспечение, развитость инфраструктуры района, наличие инженерных коммуникаций.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

Анализ участка как незастроенного

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неизменными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что земельный участок имеет разрешенное использование – Стоянка автотранспортных средств. Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно-геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования здания (или комплекса зданий), построенного на условно вакантном рассматриваемом участке:

- офисное (офисный центр класса «В»);
- Кафе, рестораны

Для остальных функций последние два критерия (финансовая целесообразность и максимальная продуктивность) численно не анализировались т.к. земельный участок предназначен под Стоянка автотранспортных средств.

Выводы

в связи тем, что определение рыночной стоимости земельного участка производится с целью определения размера возмещения в связи с изъятием и рыночной стоимости земельных участков для Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка – Стоянка автотранспортных средств.

9. АНАЛИЗ МЕТОДОВ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Данный раздел содержит описание основных терминов и понятий, применяемых в процессе проведения оценки. Приводится поэтапное описание процесса оценки. Описываются основные методы оценки и нормативная база, применяемая при проведении оценки.

11.1. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, на рынок аналогичных объектов оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода:

- затратный подход-это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход-это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход-это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки;

Методом оценки называется способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Использование трех основных подходов к оценке приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная стоимость объекта оценки устанавливается, исходя из того, какой метод или методы, в указанных подходах, наиболее соответствует целям оценки и типу оцениваемого объекта.

Согласование подходов и определение итоговой стоимости

На последнем этапе процедуры оценки производится согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Различия в стоимостях объекта полученные в разных методах обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются:

- неравновесный характер спроса и предложения;
- неадекватная информированность сторон рыночных сделок;
- неэффективное управление имуществом;
- необоснованные инвестиционные решения;
- и т. д.

Заключение о рыночной стоимости основывается на анализе всей имеющейся рыночной информации.

Итоговая стоимость объекта оценки получается, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

11.2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости включает в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых, позволило достаточно надежно и обосновано, определить стоимость объекта оценки. Далее приводится перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

Таблица 10 Процедура оценки

| | | |
|---|---|--|
| 1 | <i>Заключение с заказчиком договора на оказание услуг по оценке</i> | <i>Договор на оказание услуг по оценке должен содержать: основания заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о наличии лицензии на осуществление оценочной деятельности</i> |
| 2 | <i>Сбор данных об объекте оценки</i> | <i>Осмотр имущества по месту нахождения; Изучение технического состояния объекта оценки; Получение технических и иных документов об объекте оценки. Определение количественных параметров и качественных характеристик объектов оценки; Определение целей оценки и ее назначения; Сбор данных о правах собственности на объект оценки.</i> |

| | | |
|---|---|---|
| 3 | Сбор общих данных и их анализ | Сбор и анализ данных, характеризующих природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого имущества. |
| 4 | Сбор специальных данных и их анализ | Сбор данных о продажах аналогичного имущества в городе и регионе. Сбор данных осуществлялся путём изучения публикаций в СМИ, консультаций с представителями административных служб, посреднических организации и т.д. |
| 5 | Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования | Анализ проведен исходя из целей оценки, на основе собранной информации, с учетом существующих ограничений и типичности использования оцениваемого имущества, с учетом его физического состояния и целевого назначения |
| 6 | Применение подходов к оценке | Выбор подходов к оценке и анализ их соответствия целям оценки. Обоснование выбранных подходов к оценке |
| 7 | Расчеты по определению стоимости | Проведение расчетов по определению стоимости оцениваемого объекта, в соответствии с выбранными методами оценки; Согласование полученной стоимости и определение итоговой стоимости объекта оценки. |
| 8 | Подготовка отчета об оценке | Сведение всех ранее полученных результатов в письменном отчете об оценке. |

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в Российской Федерации, является Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.)

Оценка земельных участков производится в соответствии с:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.;
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков» Минимущества России, № 1102-р от 10.04.2003 г.;

Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

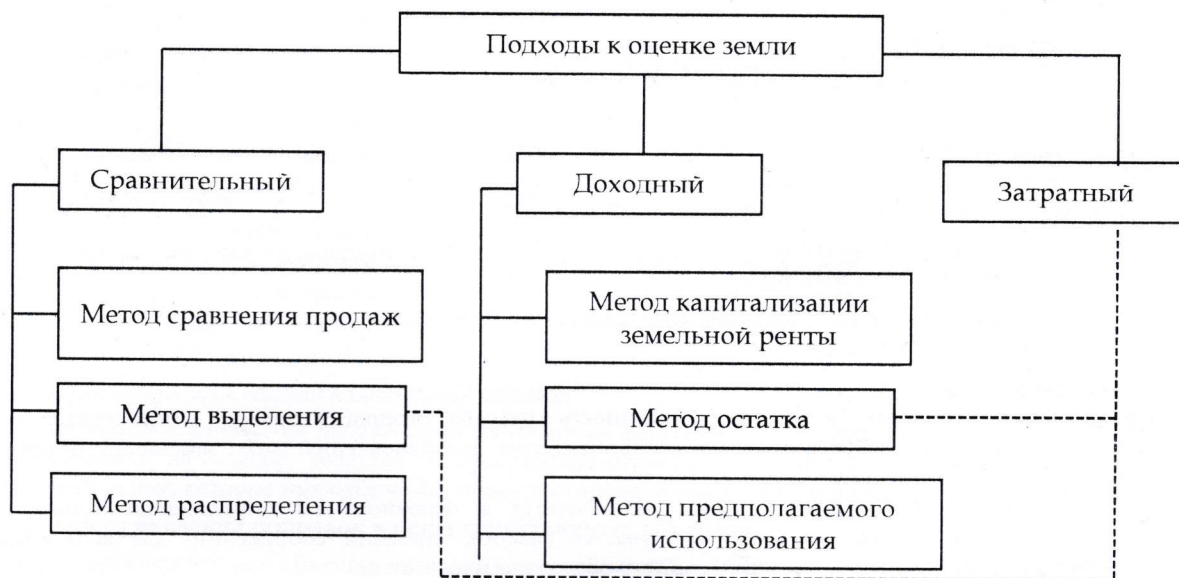
Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости земли

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: **затратного, сравнительного и доходного**. При оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земли используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Подходы и методы оценки земельных участков можно проиллюстрировать с помощью схемы.

Схема 1 Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков



Сравнительный подход

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В результате анализа рынка земельных участков Калининградской области выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

Доходный подход

Под доходным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Согласно доходному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости.

На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В настоящем отчете доходный подход не применялся. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как на территории Калининградской области отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным (нормативным) способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка. Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа,

площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка

Затратный подход

К затратному подходу относится совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

При оценке земельных участков затратный подход не применяется в соответствии с распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р. Его элементы реализуются в рамках доходного, а именно в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка методом остатка и методом выделения.

Согласование результатов

После проведения расчетов несколькими подходами, проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод средневзвешенного значения. В соответствии с этим методом, результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений.

В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки. Для определения рыночной стоимости земельного участка были рассмотрены три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. **Для оценки был выбран один подход – сравнительный.**

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)

Проведение сравнения продаж земельных участков

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого земельного участка с другими участками, которые были проданы на рынке или выставлены на продажу. Рыночная стоимость земли определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности участок.

Подход сравнением продаж наиболее действенен для земельных участков, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода, необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.

- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сведения о сделках с земельными участками

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. Скудость данных вынуждает опираться на цены предложения. В сопоставимые интервалы времени, на продажу выставлялись несколько объектов с сопоставимыми характеристиками. Для определения стоимости земельного участка были отобраны несколько объектов-аналогов.

Расчет стоимости методом сравнения продаж

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и аналогами, принятыми для сравнения.

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Последовательность внесения поправок

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- 1) права собственности на недвижимость,
- 2) условия финансирования,
- 3) условия продажи,
- 4) состояние рынка,
- 5) местоположение,
- 6) физические характеристики,
- 7) экономические характеристики,
- 8) характер использования,
- 9) прочие условия.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие поправки.⁵

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка.

Объекты-аналоги, выбранные для расчета

Выбор аналогов для проведения расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом обусловлен ограниченным, но достаточным для проведения расчета количеством предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по элементам сравнения. Для

⁵ Учебное пособие «Оценка недвижимости: теория и практика», Н. А. Щербакова

проведения расчета выбраны предложения по продаже наиболее сопоставимых объектов. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

Таблица 11 Сведения об объектах аналогах

| № | Местонахождение | Цена продажи, руб. | Площадь, кв.м. | Назначение |
|---|--------------------------------------|--------------------|----------------|---|
| 1 | Гурьевский район, пос. Малое Исаково | 4000000 | 1600 | Земельный участок в т.ч. под объекты придорожного сервиса категория земли - земли населенных пунктов, вид права - собственность, ку рядом |
| 2 | Гурьевский район, пос. Невское | 4500000 | 4000 | Земельный участок под обслуживание автотранспорта категория земли - земли населенных пунктов, вид права - собственность, ку рядом |
| 3 | Гурьевский район, пос. Лужки | 6000000 | 2200 | Земельный участок в т.ч. под объекты придорожного сервиса категория земли - земли населенных пунктов, вид права - собственность, ку рядом |

Рисунок 7. Расположение аналогов на карте



Таблица 12 Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

| элементы сравнения | ед.изм. | объект оценки | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 |
|-----------------------------------|------------|--|---|---|---|
| Цена продажи объекта | руб. | | 4 000 000 | 4 500 000 | 6 000 000 |
| Общая площадь | кв.м. | 839,00 | 1 600,00 | 4 000,00 | 2 200,00 |
| Корректировки | | | | | |
| Цена за единицу общей площади | руб./кв.м. | | 2 500 | 1 125 | 2 727 |
| Права собственности | | <i>собственность</i> | <i>собственность</i> | <i>собственность</i> | <i>собственность</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 2 500,0 | 1 125,0 | 2 727,0 |
| Условия финансирования | | X | <i>рыночные</i> | <i>рыночные</i> | <i>рыночные</i> |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 2 500,0 | 1 125,0 | 2 727,0 |
| Условия продажи | | X | <i>оферта</i> | <i>оферта</i> | <i>оферта</i> |
| Корректировка | % | | -7,0 | -7,0 | -7,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 2 325,0 | 1 046,0 | 2 536,0 |
| Условия рынка (время продажи) | | 17.05.2023 | <i>май.23</i> | <i>май.23</i> | <i>май.23</i> |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 2 325,0 | 1 046,0 | 2 536,0 |
| Местоположение | | <i>Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Аэропортовая</i> | <i>Гурьевский район, пос. Малое Исаково</i> | <i>Гурьевский район, пос. Невское</i> | <i>Гурьевский район, пос. Лужки</i> |
| Корректировка | % | | 23,00 | 23,00 | 23,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 2 860,0 | 1 287,0 | 3 119,0 |
| Физические характеристики: | | | | | |
| Физическое состояние | | <i>хорошее</i> | <i>сведения о рельефе и форме отсутствуют</i> | <i>сведения о рельефе и форме отсутствуют</i> | <i>сведения о рельефе и форме отсутствуют</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 2 860,0 | 1 287,0 | 3 119,0 |

| элементы сравнения | ед.изм. | объект оценки | аналог 1 | аналог 2 | аналог 3 |
|--|------------|---|--|------------------------------------|---|
| Инженерные коммуникации | | <i>КУ рядом</i> | <i>КУ рядом</i> | <i>КУ рядом</i> | <i>КУ рядом</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 2 860,0 | 1 287,0 | 3 119,0 |
| Масштаб объекта | | <i>839,00</i> | <i>1 600,00</i> | <i>4 000,00</i> | <i>2 200,00</i> |
| Корректировка | % | | 11,60 | 30,41 | 17,81 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 3 192,0 | 1 678,0 | 3 674,0 |
| Использование | | <i>Стоянка автотранспортных средств</i> | <i>в т.ч. Под объекты придорожного сервиса</i> | <i>обслуживание автотранспорта</i> | <i>в т.ч. Под обслуживание автотранспорта</i> |
| Корректировка | % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 3 192,0 | 1 678,0 | 3 674,0 |
| | | | 3 192,0 | 1 678,0 | 3 674,0 |
| Для выводов: | | | | | |
| Общая чистая коррекция | руб./кв.м. | | 692,0 | 553,0 | 947,0 |
| то же в % от цены продажи | % | | 27,7 | 49,2 | 34,7 |
| Общая валовая коррекция (абсолютное значение) | руб./кв.м. | | 1 042,0 | 711,0 | 1 329,0 |
| Общая валовая коррекция в % от цены продажи | % | | 41,7 | 63,2 | 48,7 |
| <i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i> | 1,00 | 2 | 39,8% | 25,1% | 35,0% |
| <i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i> | 1,46 | | 0,583 | 0,368 | 0,513 |
| <i>по общей валовой коррекции (расчет)</i> | 100,00% | | 39,8% | 25,1% | 35,0% |
| Цена за единицу общей площади | руб./кв.м. | 2 980,00 | | | |
| Стоимость объекта оценки | руб. | 2 500 220 | | | |

Стоимость оцениваемого земельного участка сравнительным подходом (методом сравнения продаж) составила: - 2 500 220 (Два миллиона пятьсот тысяч двести двадцать) руб.

Диаграммы к расчету сравнительным подходом



Комментарии к расчету

Поправка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 предлагаются к продаже на праве собственности. Корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Поправка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на уторгование

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Величина поправки на уторгование определена на основе нижеприведенной аналитической информации.

| Наименование типовой зоны | Описание типовой зоны | Код |
|---|--|-----|
| Областной центр | Областные центры столицы республик, города Федерального значения | I |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью | II |
| Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с поселки городского типа с развитой промышленностью | III |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | IV |
| Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) | V |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022

| индустриальная застройка | | аналог | | | | |
|--------------------------|-----|--------|-------------|------|------|------|
| | | I | II | III | IV | V |
| объект оценки | I | 1,00 | 1,23 | 1,39 | 1,64 | 2,00 |
| | II | 0,81 | 1,00 | 1,12 | 1,33 | 1,62 |
| | III | 0,72 | 0,89 | 1,00 | 1,18 | 1,44 |
| | IV | 0,61 | 0,75 | 0,85 | 1,00 | 1,22 |
| | V | 0,50 | 0,62 | 0,70 | 0,82 | 1,00 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2020

Корректировка по критерию местоположение для объектов-аналогов №1, №2, №3 составила 23%

Физические характеристики

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов сравнения:

- **Общее состояние.** Корректировка не проводилась.
- ✓ **Инженерные коммуникации и связь.** Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась на основании того, что т.к. объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, в т.ч. коммуникаций, а объекты-аналоги не имеют подключенных коммуникаций, но также, как и объект оценки, могут быть подключены к тем же коммуникациям (которые проходят по границам участка), при этом возможности подключения к инженерным коммуникациям у них равные.

Масштаб объекта

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами-аналогами в зависимости от их масштаба (корректировка на эффект масштаба).

Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке. Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объекта оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектом оценки вводятся соответствующие корректировки, которые определяются по следующей формуле:

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер масштаба)

Установление рыночной стоимости земельного участка в населенных пунктах involves предоставление информации о поправках, позволяющей выявить, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади высветится отклоненной функцией

Скачать

С - цена продажи на общую стоимость земельного участка, ден. ед. на 1 м²

S - общая площадь земельного участка, кв. м.

K - коэффициент качества земли.

С - коэффициент торможения, который закладывает рыночную стоимость на базе увеличения общей площади земельного участка.

B - коэффициент, который вносит поправки рыночную стоимость единицы площади земельного участка, учитывая при увеличении общей площади.

Источники расчетов: сайт Росстат на основе отчета о рыночной ситуации

| Земли населенных пунктов (города и поселковые пункты) с населением: | R ² коэффициент детерминации: | Коэффициент торможения: | Формула расчета поправки на площадь участка (K) |
|--|--|-------------------------|---|
| более 1 млн человек: | 0,704 | 0,16 | $K = (S/S_0)^{0,16} \cdot 1,31$ |
| от 400 тыс. до 1 млн человек: | 0,681 | 0,17 | $K = (S/S_0)^{0,17} \cdot 1,31$ |
| от 30 тыс. до 400 тыс. человек: | 0,608 | 0,26 | $K = (S/S_0)^{0,26} \cdot 1,31$ |
| поселения до 30 тыс. человек: | 0,535 | 0,33 | $K = (S/S_0)^{0,33} \cdot 1,31$ |
| Категория земельного участка: | R ² коэффициент детерминации: | Коэффициент торможения: | Формула расчета поправки на площадь участка (K) |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения: | 0,522 | 0,30 | $K = (S/S_0)^{0,30} \cdot 1,31$ |
| Земли сельскохозяйственного назначения: | 0,519 | 0,31 | $K = (S/S_0)^{0,31} \cdot 1,31$ |

S₀ - общая площадь объекта рыночной стоимости, кв. м.

B₀ - общая площадь сравнимого аналогового по основным параметрам земельного участка, кв. м.

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3134-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2023-goda>

Таким образом, коэффициент торможения составляет -0,17, корректировка составит:

- для объекта-аналога №1: $((839/1600)^{-0,17} - 1) \times 100\% = 11,60\%$;
- для объекта-аналога №2: $((839/4000)^{-0,17} - 1) \times 100\% = 30,41\%$;
- для объекта-аналога №3: $((839/2200)^{-0,17} - 1) \times 100\% = 17,81\%$

Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объектов. Корректировки рассчитываются экспертно, т.е. определяются оценщиком на основании данных рынка и собственного анализа объектов сравнения.

Объектом оценки является земельный участок с целевым назначением «Стоянка автотранспортных средств».

В качестве объектов сравнения отобраны аналоги с разрешенным использованием: под объекты придорожного сервиса.

Корректировка на вид разрешенного использования для объектов-аналогов №1, №2, №3 не проводилась.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводится следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивается весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле $1 - n\%$, где $n\%$ значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.

Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

Таблица 13 Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

| № | наименование | Стоимость сравнительным подходом, руб. |
|---|---|--|
| 1 | Земельный участок (земли населенных пунктов) с разрешенным использованием Стоянка автотранспортных средств площадью 839 кв.м. с кадастровым номером 39:15:131922:611, расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Аэропортная | 2 500 220 |
| | Справочно за 1 кв.м. | 2980,0 |

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из методов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости используется метод иерархий, в соответствии с которым для результата каждого из подходов рассчитывается весовой коэффициент.

Согласование результатов

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип и качество информации, на основе которых проводится анализ.
- Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Анализ полученных результатов оценки

Доходный подход (не применялся)

Под доходным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Согласно доходному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости. **Доходный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета не применялся.**

Затратный подход (не применялся)

При оценке земельных участков затратный подход не применяется в соответствии с распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р. Его элементы реализуются в рамках доходного, а именно в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка методом остатка и методом выделения.

Сравнительный подход (основное влияние в применении расчета стоимости)

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

Выводы

Ввиду того, что для расчета стоимости земельного участка применялся только один подход к оценке – сравнительный, проводить согласование стоимости нет необходимости. Стоимость, полученная сравнительным подходом, будет являться итоговой стоимостью земельного участка и методу сравнения продаж присваивается весовой коэффициент равный 100%.

Согласование

Согласование стоимости объектов оценки приведено далее в таблице.

Таблица 14 Согласование стоимости объекта оценки

| № п/п | Наименование | стоимость | вес, % |
|-------|-------------------------------|---------------|--------|
| 1 | Сравнительный подход, руб. | 2 500 220 | 100% |
| 2 | Затратный подход, руб. | Не применялся | 0% |
| 3 | Доходный подход, руб. | Не применялся | 0% |
| 4 | Согласованная стоимость, руб. | 2 500 220 | 100% |

Округленно рыночная стоимость объекта оценки составила 2 500 220 руб.⁶

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном заключении факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном заключении допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в какой степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- Этот отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями;
 - Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;

Рыночная стоимость земельного участка рассчитывалась сравнительным подходом. На основании произведенных расчетов рыночная стоимость (с учетом округления) объекта оценки: «Земельный участок (земли населенных пунктов) с разрешенным использованием Стоянка автотранспортных средств площадью 839 кв.м. с кадастровым номером 39:15:131922:611, расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Аэропортная, на дату оценки 17.05.2023 г. составила:

Таблица 15 Рыночная стоимость земельного участка

| № | Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
|---------------|---|--------------------------|
| 1 | Земельный участок (земли населенных пунктов) с разрешенным использованием Стоянка автотранспортных средств площадью 839 кв.м. с кадастровым номером 39:15:131922:611, расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Аэропортная | 2 500 220 |
| ИТОГО: | | 2 500 220 |

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик

 /Сергиенко Г.А./

Директор

/Стойко Т.В./

⁶ В соответствии с п. 14 ФСО №3 от 20.05.2015г: Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.1994 г.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г.
3. Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
4. Распоряжение Минимущества России от 07.03.2002 №567-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»
5. Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 №1102-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков»
6. «Оценка стоимости земельных участков» Автор: Ванданимаева О.М., Москва, 2005 г. Издательство: Московская финансово-промышленная академия
7. Определение рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения Автор: Драпиковский А.И., Иванова И.Б., Издательство: «Ега-Басма», 2006 г.
8. Постановление №403 «Об установлении коэффициентов, определяемых по виду разрешенного использования земельных участков, - ставок арендной платы за землю в г. Калининграде на 2013 год» от 29 марта 2013 г.
9. Правила землепользования застройки городского округа «Город Калининград» Приложение к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г.

16.2. АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

| № | целевое назначение участка | местонахождение | цена аналога, руб. | масштаб, кв.м. | стоимость за кв.м. | описание | источник |
|---|---|--------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|--|---|
| 1 | в т.ч. под объекты придорожного сервиса | Гурьевский район, пос. Малое Исаково | 4000000 | 1600 | 2500 | Земельный участок в т.ч. под объекты придорожного сервиса, категория земли - земли населенных пунктов, вид права - собственность, ку рядом | https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_2487016546 |

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_2487016546

4 000 000 Р
 250 000 Р за сотку
 Цена указана за всю сотку

Показать телефон
 в 9:11 16.05.23

Написать сообщение
 Отменить за нарушение правил

Спросите у продавца
 Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий
 Частное лицо
 На явном с декабря 2021
 Завершено 3 объявления
 Документы проверены
 Эксклюзивный выкуп -400€ от СО;
 4 объявления поль.звездателя
 Подписаться на продавца

Об участке
 Площадь: 16 сот Расстояние до центра города: 7 км

Расположение
 Калининградская область Гурьевский муниципальный округ пос. Малое Исаково

16.05.2023

Расположение

Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Малое Исаково

Скрыть карту



4 000 000 ₽

250 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон

8 911 XXX XX XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с декабря 2021

Завершено 3 объявления

Документы проверены

Экологический вклад -4800 кг CO₂



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продается участок ИДЕАЛЬНО подходящий под СКЛАД, АВТОСЕРВИС, МИНИ-РЫНОК, СПОРТИВНУЮ ПЛОЩАДКУ (теннисный корт, поле для футбола и т.д.), ВЕТЕРИНАРНУЮ КЛИНИКУ, АВТОСАЛОН. Согласно ГПЗУ (Сх2) можно использовать под строительство складов, производство и переработку продукции, ветеринарную клинику, гостиницу для животных, производственные теплицы, автосервис, гаражей, овощехранилища и др. Тех. условия на электричество. Рядом с Окружной дорогой (Северный обход г. Калининграда), ул. Мелиоративная. В районе расположения участка активно возводятся промышленные объекты. Рядом есть большой магазин КОНТУР ТЕРМ. Участок 16 сот. в аренде до 2058 года.

P.S. Возможен обмен на автомобиль или участок на побережье

№ 2487016546 вчера в 12:56 3537 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

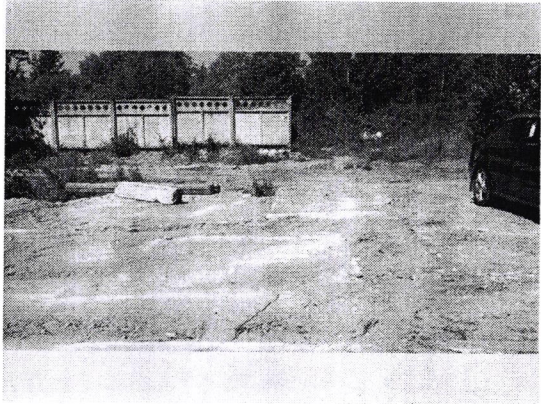


| | | | | | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------|---------|------|------|---|---|
| 2 | под объекты придорожного сервиса | Гурьевский район, пос. Невское | 4500000 | 4000 | 1125 | Земельный участок под объекты придорожного сервиса, категория земли - земли населенных пунктов, вид права - собственность, ку рядом | https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_2812471902 |
|---|----------------------------------|--------------------------------|---------|------|------|---|---|

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_2812471902 70%

Участок 40 сот. (промназначения) **4 500 000 Р**
112 500 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Земельный участок Калининграда и области
Агентство На Авито с июля 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 40 сот

Расположение

Земельные участки Калининграда и области
Земельные участки Калининграда и области коммерческие объекты

14:57 16.05.2023

Расположение

Калининградская область Калининград Старосаперная ул. Скрыть карту



4 500 000 Р

112 500 Р за сотку

Показать телефон
8 000 000-00-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Описание

Продам участок промназначения ул. Орудийная (в конце ул. Старосаперная п. Невское).

площадью 40 соток, в собственности, расположен в конце улицы, вытанут между жел. дорогой и базой.

слева примыкает к окончанию ул. Старосаперная, справа к окончанию Орудийной сделан заезд со стороны Старосаперной.

Зона П, коммуникации по границе участка, протянут новый коллектор.

По границе участка вдоль жд путей будет проложена линия ЛЭП 0,4 кВ. схема на фото.

Кадастровый номер: 39 03 030203.130

Цена 4,5 млн. рублей.

Схема на фото

Земельные участки
Калининграда и области
Агентство
На Авито с июля 2013 г.
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

Земельные участки Калининграда и области
Земельные участки Калининграда и области, коммерческие объекты



Участок 2 сот
возмо
4 000 000 Р



Участки

39:03:030203:130



Земельный участок 39:03:030203:130

Калининградская область, р-н Гурьевский, п. Невское

Обслуживание автотранспорта

План ЗУ → План КК →



Информация

Услуги

| | |
|----------------------------|---|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Земельный участок |
| Кадастровый номер: | 39:03:030203:130 |
| Кадастровый квартал: | 39:03:030203 |
| Адрес: | Калининградская область, р-н Гурьевский, п. Невское |
| Площадь уточненная: | 4 000 кв. м |
| Статус: | Учтенный |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование: | Обслуживание автотранспорта |
| Форма собственности: | Частная собственность |

| | | | | | |
|---|---|----------------|-------------|--|--|
| <p>3</p> <p>В т.ч. под объекты придорожного сервиса</p> | <p>Гурьевский район, пос. Лужки</p> | <p>6000000</p> | <p>2200</p> | <p>2 727</p> <p>Земельный участок в т.ч. под объекты придорожного сервиса, категория земли - земли населенных пунктов, вид права - собственность, ку рядом</p> | <p>https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promlazhachnaya_2779989528</p> |
|---|---|----------------|-------------|--|--|

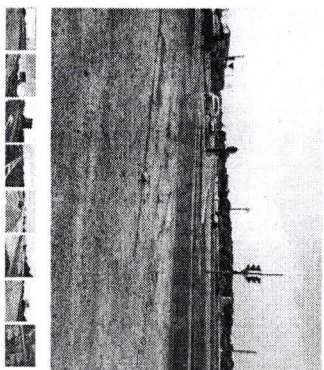
https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promlazhachnaya_2779989528

Участок 22 сот. (промназначения)

Оценки в объявлении 33 Значения записи

6 000 000 Р

202 277 8 14 руб



Об участке

Площадь: 22 сот

Участок находится в собственности 8 лет

Расположение

Климатическая зона: умеренный климат. Район: Лушки

Описание

Предлагается земельный участок в Луках площадью 22 сотки в собственности 8 лет. Участок находится в собственности 8 лет. Участок находится в собственности 8 лет. Участок находится в собственности 8 лет.

Получить ипотеку

8 000 000 Р

Спросите у продавца

Звонить

Еще фото

Вопросы

Без комиссии

Это место приносит удачу

Автомобиль

Получите полис онлайн

Оформить

Спросите у продавца

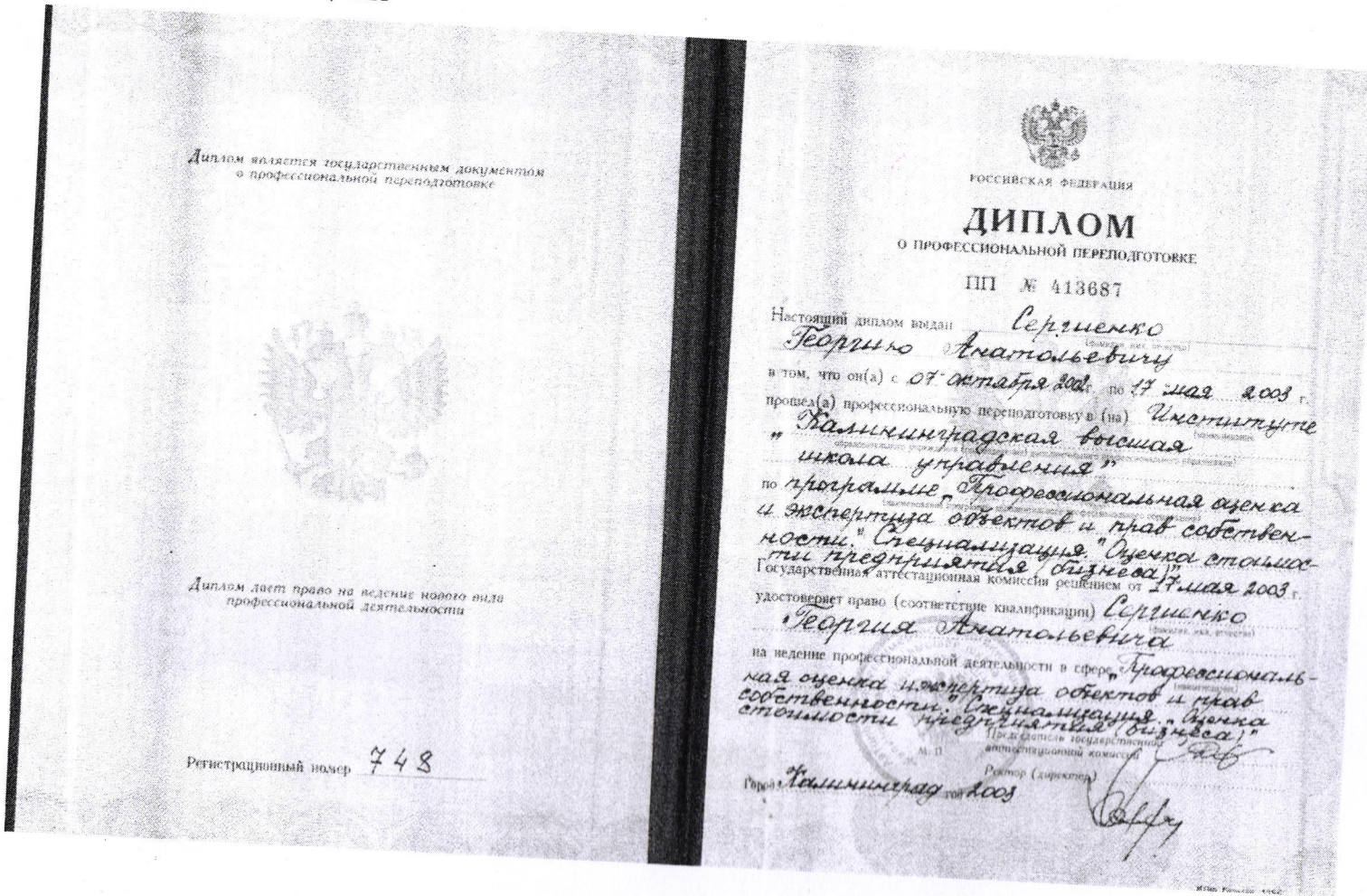
Звонить

Еще фото

Вопросы

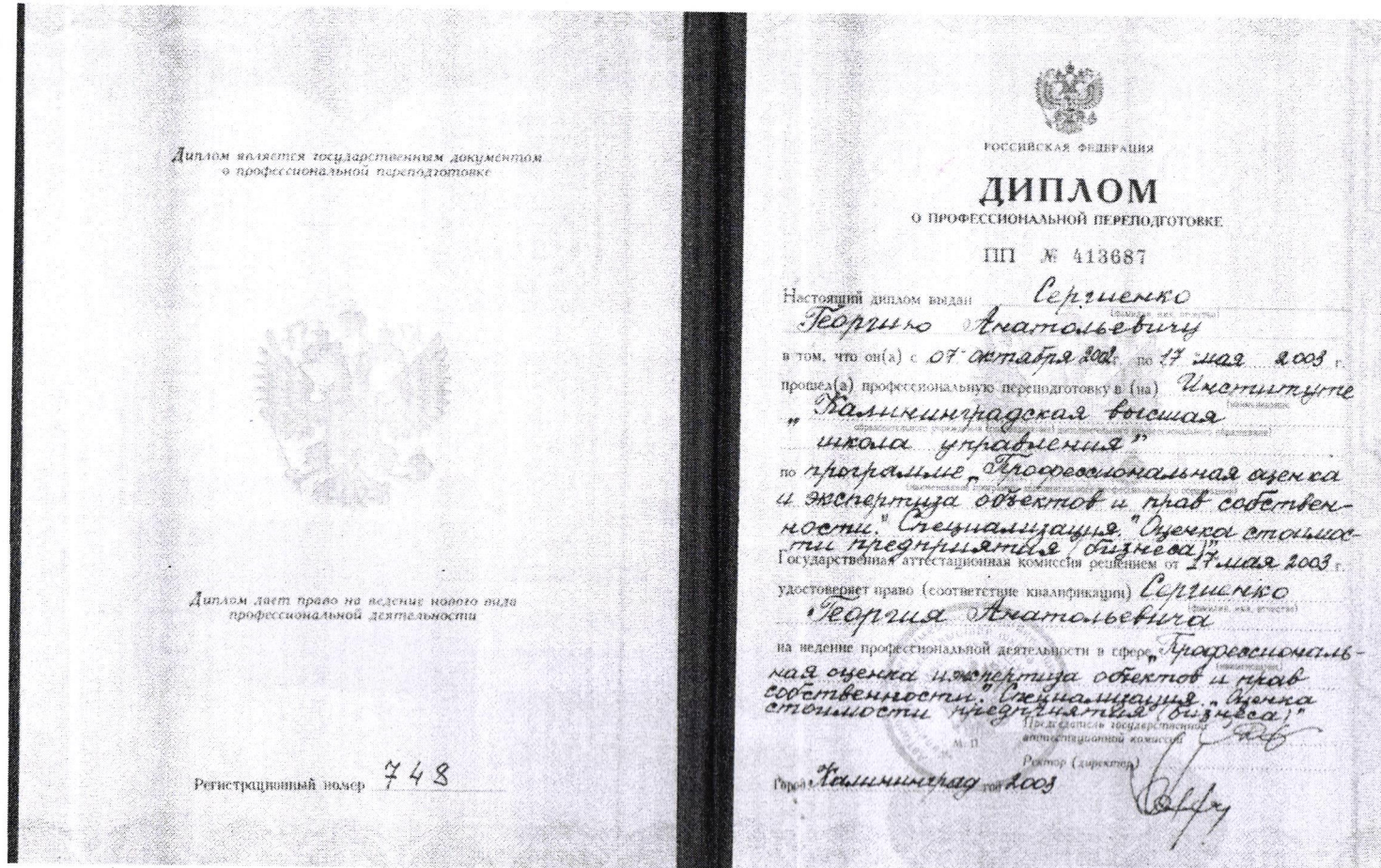
Без комиссии

16.3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



се виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая почерковедческая экспертизы.
☎ 777-222

16.3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



се виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая почерковедческая экспертизы.

777-222



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

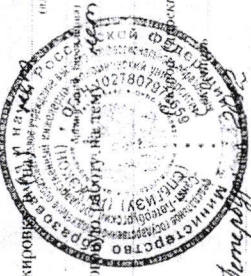
Настоящее свидетельство выдано *Сергееву Георгию Анатольевичу* (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с *06 февраля 2012 г.* по *14 апреля 2012 г.*
 повышал(а) свою квалификацию в (на) *ФГБОУ ВПО "Санкт-Петербургский государственный инженерно-технический университет"* (наименование государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования)
 по *дополнительной профессиональной деятельности "Основная деятельность"* (наименование дополнительной профессиональной деятельности)

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

в объеме *104 часов* (количество часов)
 За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| <i>Образовательные дисциплины</i> | <i>92</i> | |
| <i>Выполнение по выбору</i> | <i>32</i> | |
| <i>Итоговый комплексный экзамен</i> | | <i>отлично</i> |

Прошел(а) стажировку *в ОАО "НЭТИ"* (наименование предприятия)
 выдана(а) итоговая работа *на тему "Сектор"* (наименование темы)
Сергеев Георгий Анатольевич (подпись)
Сергеев Георгий Анатольевич (подпись)
 Регистрационный номер *6191*
 Санкт-Петербург - Ленинградская область



Формы: 3/08, № отс. 001

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022829-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

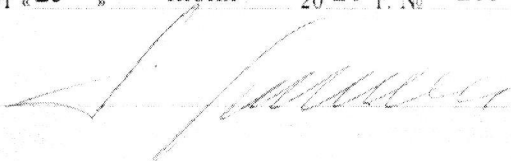
выдан

Сергиенко Георгию Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

ИЗДАТЕЛЬСТВО «РАСЧЕТ»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

23.07.2021
дата выдачи свидетельства

№ 01302
номер свидетельства

Сергиенко
Георгий Анатольевич

ИНН 390504803010

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Адигебская набережная, д.98

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел факс: 8-800-500-61-81
E-mail: tro.raoufo@gmail.com
www.rago.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Сергиенко Георгия Анатольевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сергиенко Георгий Анатольевич

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«23» июля 2021 года за регистрационным номером № 01238.

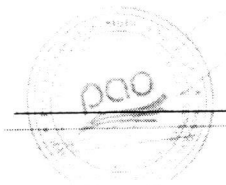
Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:
- «оценка недвижимости» № 022829-1 от 25.06.2021, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» июля 2021г.

Дата составления выписки «23» июля 2021г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
 ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
 "РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
 ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА"
 Г. МОСКВА

ДИПЛОМ МАГИСТРА

107718 1151013

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

72

Дата выдачи

17 февраля 2021 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Сергиенко
 Георгий Анатольевич**

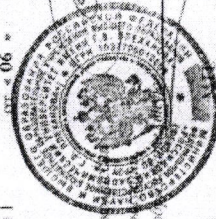
своим(а) программ(у) магистратуры по направлению подготовки
38.04.01 ЭКОНОМИКА

и успешно прошел(а) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
 присвоена квалификация

МАГИСТР

Протокол № 1 от «06» февраля 2021 г.



Председатель
 Государственной
 экзаменационной
 комиссии
 Рухобидовская Ирина
 и участники аттестации
 (подпись)

Долоцкий С.Р.

Лобанов И.В.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22670B4000196 **INSURANCE POLICY**
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Сергиенко Георгий Анатольевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
 - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
 - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
 - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
 - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

| | |
|---|---|
| Страховая сумма | Страховая премия |
| 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) | 13 500 руб. 00 коп. (Тринадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) |

| | |
|--|--------|
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы) | 0,045% |
|--|--------|

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «25» декабря 2022 г.

| | | |
|--|------------------------|-------------------------|
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «26» декабря 2022 г. | по «25» декабря 2023 г. |
|--|------------------------|-------------------------|

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, добые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 3 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4
 Калининградский филиал: г. Калининград, ул. Фрунзе, 51
 От имени Страховщика:

С.Э. Стантите!

 М.П. [Stamp] ОГРН 5026001 СООО «ВСК» ИНН 4670181860002901241 К/С 30101810400000009225 БИК 044525225 ОАО «Сбербанк России» г. Москва
 Местонахождение филиала: г. Калининград № 4670181860002901241 № 4670181860002901241 № 4670181860002901241 № 4670181860002901241 № 4670181860002901241 № 4670181860002901241 № 4670181860002901241 № 4670181860002901241
 Местонахождение филиала: г. Калининград Дата выдачи «22» декабря 2022 г.

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2338931613

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

Дата оформления полиса « 07 » марта 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

| | |
|-------------------------------------|--|
| Страхователь: | ООО «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА» Юридический адрес: 236000, РФ, г. Калининград, Д. Донского, д.18 ОГРН:1023900993786, ИНН: 3906095790. |
| 1. Срок действия полиса: | С 00 часов 00 минут « 18 » Марта 2023 г. по 24 часа 00 минут « 17 » Марта 2024 г. |
| 2. Объект страхования: | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с « 18 » марта 2023 года. 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязательства Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая. |
| 4. Страховая сумма: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования |
| 5. Франшиза: | Страхование осуществляется без франшизы |
| 6. Страховая премия: | 25 400 (Двадцать пять тысяч четыреста) рублей |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования |
| 8. Прилагаемые документы: | - Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2338931613 от 07.03.2023 - Правила страхования. |
| Представитель страховщика: | ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ Код [63458719] |

Дубликат Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

/ Стойко Т. В. /

Страховщик

М.П.

(подпись)

/ Дякин В.С. /

16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Трансгаз" по Калининградской области
полное наименование организации государственного типа
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2023, поступившего на рассмотрение 11.05.2023, сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1-4 | Всего разделов 6 | Всего листов выписки 15 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109203627 | | | |
| Кадастровый номер | 39/15/131922/611 | | |
| Номер кадастрового квартала | 39/15/131922 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера | 02.12.2022 | | |
| Раннее присвоенный государственный учетный номер | данные отсутствуют | | |
| Местонахождение | Калининградская обл., Калининград. г., Аэропортная | | |
| Площадь | 839 кв. м | | |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1266436,94 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости | данные отсутствуют | | |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования | Стоимость транспортных средств | | |
| Сведения о кадастровом инвентаре | 2922, образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, местоположение: Российская Федерация, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Аэропортная, 2960, 63719-22, 2022-11-25 | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка | данные отсутствуют | | |


| | | |
|---|---|-------------------|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
| полное наименование должности | Сергей Александрович Антошкин <small>полное наименование организации государственного типа филиал публично-правовой компании "Трансгаз" по Калининградской области ИНН Калининградская область 77-0702403808</small> | инициалы, фамилия |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|------------------|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1-4 | Всего разделов 6 | Всего листов выписки 15 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109203627 | | | |
| Кадастровый номер | 39/15/131922/611 | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервиса: | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39/00-6/799 от 27.10.2021, ограничение использования земельного участка на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливается в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П, вид наименования: Четвертая полоса приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво), тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 14.10.2021, номер решения: Иск-37592/04, наименование ОГВ ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 31.12.2020, номер решения: 1899-П, наименование ОГВ ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервиса: | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39/00-6/802 от 27.10.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П, вид наименования: Приаэродромная территория аэродрома Калининград (Храброво), тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 14.10.2021, номер решения: Иск-37592/04, наименование ОГВ ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 31.12.2020, номер решения: 1899-П, наименование ОГВ ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории: | данные отсутствуют | | |


| | | |
|---|---|-------------------|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
| полное наименование должности | Сергей Александрович Антошкин <small>полное наименование организации государственного типа филиал публично-правовой компании "Трансгаз" по Калининградской области ИНН Калининградская область 77-0702403808</small> | инициалы, фамилия |

все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая почерковедческая экспертизы.

| Земельный участок | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109203627 | | | |
| Кадастровый номер: | | 39:15:131922:611 | |
| Условный номер земельного участка: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности и земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | | Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации городского округа "Город Калининград" уполномочен на распоряжение данным земельным участком. | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Специальные отметки: | | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 39:15:000000:16122. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2022; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Исх-37592/04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении приоритетной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2022; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Исх-37592/04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении | |

| | | |
|--|--|-------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
| Сертификат: 3998197563/СВЕРСТАВА/СВЕРСТАВА/Т Номер: 04_ДРА_ВЫДАЧА_ОБЪЕКТОВ_ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ_КАДАСТРА_И_КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2022 по 13.09.2023 | | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | |

| Земельный участок | | | |
|--|---------------------------|---|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109203627 | | | |
| Кадастровый номер: | | 39:15:131922:611 | |
| | | приоритетной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2022; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ санитарного разрыва для общедоступных объектов владения гаражей "Спартак" и установлении ограничений (обременений) на входные в состав земельные участки от 28.07.2015 № 50-119-р выдан: Комитет архитектуры и строительства; письменное обращение от 14.12.2015 № и-К/АИС-13035 выдан: Администрация ГО "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2022; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2022; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2022; Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | | Житник Наталья Юрьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД" | |

| | | |
|--|--|-------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
| Сертификат: 3998197563/СВЕРСТАВА/СВЕРСТАВА/Т Номер: 04_ДРА_ВЫДАЧА_ОБЪЕКТОВ_ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ_КАДАСТРА_И_КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2022 по 13.09.2023 | | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | |

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

| | | | |
|---|--------------------------|----------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3 1 | Всего разделов 6 | Всего листов выписки 15 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109203627 | | | |
| Кадастровый номер | | 39:15:131922:611 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
| | | | |
| Масштаб 1:400 | | Условные обозначения | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |
| | | | |

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

| Земельный участок | | | | | | | |
|---|-----------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|
| вид объекта недвижимости | | | | | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | | Всего листов раздела 3.1 2 | | Всего разделов 6 | | Всего листов выписки 15 | |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109203627 | | | | | | | |
| Кадастровый номер | | | | 39:15:131922:611 | | | |
| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
| № п.п. | Помер точки начальной | Помер точки конечной | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 119°0.1' | 6.21 | данные отсутствуют | 39:15:131922:488 | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 120°23.9' | 8.16 | данные отсутствуют | 39:15:131922:488 | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 62°42.6' | 5.3 | данные отсутствуют | 39:15:131922:488 | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 123°13.5' | 35.9 | данные отсутствуют | 39:15:131922:488 | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.4 | 1.1.4 | | | данные отсутствуют | 39:15:131922:649 | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.5 | 1.1.6 | 246°41.3' | 12.69 | данные отсутствуют | 39:15:131922:495 | 236039, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Никитина, д. 20, кв. 3; 238300, обл. Калининградская, Гурьевский р-н, п. Новый, ул. Тенистая аллея, д. 5; 236029, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Малая Лесная, д. 6 |
| 7 | 1.1.5 | 1.1.5 | | | данные отсутствуют | 39:15:131922:623 | 236022, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Экологическая, д. 29, кв. 27 |
| 8 | 1.1.6 | 1.1.7 | 246°41.5' | 23.86 | данные отсутствуют | 39:15:131922:495 | 236039, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Никитина, д. 20, кв. 3; 238300, обл. Калининградская, Гурьевский р-н, п. Новый, ул. Тенистая аллея, д. 5; 236029, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Малая Лесная, д. 6 |
| 9 | 1.1.7 | 1.1.8 | 329°4.9' | 26.39 | данные отсутствуют | 39:15:000000:16122 | адрес отсутствует; обл. Калининградская, г. Калининград, пр-кт Московский, д. 188 |
| 10 | 1.1.7 | 1.1.7 | | | данные отсутствуют | 39:15:131922:481 | обл. Калининградская, г. Калининград, пр-кт Московский, д. 188; адрес отсутствует |
| 11 | 1.1.8 | 1.1.9 | 327°40.6' | 8.96 | данные отсутствуют | 39:15:000000:16122 | адрес отсутствует; обл. Калининградская, г. Калининград, пр-кт Московский, д. 188 |
| 12 | 1.1.9 | 1.1.10 | 28°34.7' | 1.4 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | | | | | |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------|--------------------------|-------|--------------------|------------------|---|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | | | | |
| Лист № 2 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 | | | | |
| 11.05.2023г. № КУ ВП-001/2023-109203627 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:131922:611 | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 13 | 1.1.10 | 1.1.1 | 28°34.3 | 8.43 | данные отсутствуют | 39:15:131922:488 | данные отсутствуют |
| 14 | 1.2.11 | 1.2.12 | 308°50.0' | 12.84 | данные отсутствуют | 39:15:131922:10 | 236022. Калининградская обл., Калининград, ул. Экологическая, д. 29, кв. 27 |
| 15 | 1.2.12 | 1.2.13 | 218°50.5' | 9.82 | данные отсутствуют | 39:15:131922:10 | 236022. Калининградская обл., Калининград, ул. Экологическая, д. 29, кв. 27 |
| 16 | 1.2.13 | 1.2.14 | 128°51.7' | 12.83 | данные отсутствуют | 39:15:131922:10 | 236022. Калининградская обл., Калининград, ул. Экологическая, д. 29, кв. 27 |
| 17 | 1.2.14 | 1.2.11 | 38°53.2' | 9.83 | данные отсутствуют | 39:15:131922:10 | 236022. Калининградская обл., Калининград, ул. Экологическая, д. 29, кв. 27 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Средствами ФГУП «ФГУП «НИИ ГИС СТАНДАРТ»
Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный центр геодезии, картографии и кадастра» Министрства строительства, инфраструктуры и территориального развития Калининградской области
Должностное лицо: 17.05.2022 № 10.08.2021

Полное наименование должности: _____

Инициалы, фамилия: _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 11.05.2023г. № КУ ВП-001/2023-109203627 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:131922:611 | | | |

Сведения о характерных точках границы земельного участка
Система координат МСК-39, зона

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 356779.93 | 1192384.88 | - | 0.1 |
| 2 | 356776.92 | 1192390.31 | - | 0.1 |
| 3 | 356772.79 | 1192397.35 | - | 0.1 |
| 4 | 356775.22 | 1192402.66 | - | 0.1 |
| 5 | 356755.55 | 1192432.09 | - | 0.1 |
| 6 | 356750.53 | 1192420.44 | - | 0.1 |
| 7 | 356741.09 | 1192398.53 | - | 0.1 |
| 8 | 356763.73 | 1192384.97 | - | 0.1 |
| 9 | 356771.3 | 1192380.18 | - | 0.1 |
| 10 | 356772.53 | 1192380.85 | - | 0.1 |
| 1 | 356779.93 | 1192384.88 | - | 0.1 |
| 1 | 356759.88 | 1192415.04 | - | 0.1 |
| 2 | 356767.93 | 1192405.04 | - | 0.1 |
| 3 | 356760.28 | 1192398.88 | - | 0.1 |
| 4 | 356752.23 | 1192408.87 | - | 0.1 |
| 1 | 356759.88 | 1192415.04 | - | 0.1 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Средствами ФГУП «ФГУП «НИИ ГИС СТАНДАРТ»
Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный центр геодезии, картографии и кадастра» Министрства строительства, инфраструктуры и территориального развития Калининградской области
Должностное лицо: 17.05.2022 № 10.08.2021

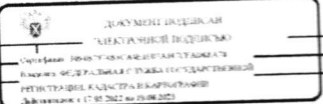
Полное наименование должности: _____

Инициалы, фамилия: _____

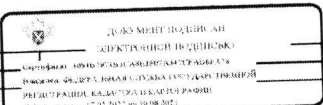
се виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая почерковедческая экспертизы.

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

| Земельный участок | | | |
|--|-----------------------------|---|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 0 | Всего листов выписки: 15 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109203627 | | 39-15-131922-611 | |
| Кадастровый номер | | 39-15-131922-611 | |
| Учетный номер части | Площадь, кв.м | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости | |
| 1 | 2 | 3 | |
| 39-15-131922-611-1 | 470 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ санитарного разрыва для общедомовых автостоянок владельцев гаражей "Спартак" и установлении ограничений (обременений) на взимание в ее состав земельные участки от 28.07.2015 № 50-119-р выдан: Комитет архитектуры и строительства; письменное обращение от 14.12.2015 № и-КЛвС-13035 выдан: Администрация ГО "Горка Калининград" Комитет архитектуры и строительства; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено п.5.1 и п.5.2 СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74; Реестровый номер границы: 39-15-6-3501; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарный разрыв ООДН "Спартак"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: 6 и | |
| 39-15-131922-611-2 | 260 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка площадью 260 кв.м-охранная зона инженерных коммуникаций | |
| 39-15-131922-611-3 | 156 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка площадью 156 кв.м-территория для обслуживания существующего здания по ул. Аэропортовой, 12 | |
| 39-15-131922-611-4 | 101 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка площадью 156 кв.м-проезд к земельному участку с кадастровым номером 39-15-131922-10 | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Исх-37592-04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Хриброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта | |

| | | |
|--|--|-------------------|
|  <p>ДОКУМЕНТ ПРОВЕРЯЕТ СТРУКТУРНЫЙ ПОДРАЗДЕЛ Служба по учету объектов недвижимости Федеральное агентство воздушного транспорта РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ Департамент 17-05-002 от 09.08.2023</p> | | инициалы, фамилия |
| полное наименование должности | | |

| Земельный участок | | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 0 | Всего листов выписки: 15 |
| 11.05.2023г. № КУВИ-001/2023-109203627 | | 39-15-131922-611 | |
| Кадастровый номер | | 39-15-131922-611 | |
| | | (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Хриброво)" от 31.12.2020 № 1899-П; Реестровый номер границы: 39-00-6-799; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Калининград (Хриброво); Тип зоны: Охранная зона транспорта | |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Исх-37592-04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Хриброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Хриброво)" от 31.12.2020 № 1899-П; Реестровый номер границы: 39-00-6-802; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Калининград (Хриброво); Тип зоны: Охранная зона транспорта | |

| | | |
|---|--|-------------------|
|  <p>ДОКУМЕНТ ПРОВЕРЯЕТ СТРУКТУРНЫЙ ПОДРАЗДЕЛ Служба по учету объектов недвижимости Федеральное агентство воздушного транспорта РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ Департамент 17-05-002 от 09.08.2023</p> | | инициалы, фамилия |
| полное наименование должности | | |

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

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | |
|--|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|---|
| Лист № 1 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: 5 | | Всего разделов: 6 |
| 11.05.2023г. № КУ ВМ-001/2023-109203627 | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:131922:611 | | | | |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 39:15:131922:611/1 | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 356779.93 | 1192384.88 | - | - |
| 2 | 356776.92 | 1192390.31 | - | - |
| 3 | 356772.79 | 1192397.35 | - | - |
| 4 | 356775.22 | 1192402.06 | - | - |
| 5 | 356755.55 | 1192432.09 | - | - |
| 6 | 356750.81 | 1192421.09 | - | - |
| 7 | 356756.54 | 1192412.34 | - | - |
| 8 | 356759.88 | 1192415.04 | - | - |
| 9 | 356767.93 | 1192405.04 | - | - |
| 10 | 356763.6 | 1192401.55 | - | - |
| 11 | 356763.66 | 1192401.46 | - | - |
| 12 | 356762.89 | 1192398.84 | - | - |
| 13 | 356762.86 | 1192396.11 | - | - |
| 14 | 356763.57 | 1192393.46 | - | - |
| 15 | 356766.20 | 1192388.67 | - | - |
| 16 | 356764.4 | 1192386.69 | - | - |
| 17 | 356763.55 | 1192385.08 | - | - |
| 18 | 356763.73 | 1192384.97 | - | - |
| 19 | 356771.3 | 1192380.18 | - | - |
| 20 | 356772.53 | 1192380.85 | - | - |
| 1 | 356779.93 | 1192384.88 | - | - |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат электронной подписи № 39:15:131922:611/1
Выдан: 14.05.2023 17:05:02 по 15.08.2025
Российский кадастровый регистратор
Действителен с 15.08.2023 по 15.08.2025


полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | |
|--|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|---|
| Лист № 2 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: 5 | | Всего разделов: 6 |
| 11.05.2023г. № КУ ВМ-001/2023-109203627 | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:131922:611 | | | | |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 39:15:131922:611/2 | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 356779.93 | 1192384.88 | - | 0.1 |
| 2 | 356776.92 | 1192390.31 | - | 0.1 |
| 3 | 356772.79 | 1192397.35 | - | 0.1 |
| 4 | 356775.22 | 1192402.06 | - | 0.1 |
| 5 | 356755.55 | 1192432.09 | - | 0.1 |
| 6 | 356752.22 | 1192424.36 | - | 0.1 |
| 7 | 356754.96 | 1192420.4 | - | 0.1 |
| 8 | 356751.67 | 1192410.84 | - | 0.1 |
| 9 | 356759.88 | 1192415.04 | - | 0.1 |
| 10 | 356763.93 | 1192410.01 | - | 0.1 |
| 11 | 356765.74 | 1192409.97 | - | 0.1 |
| 12 | 356767.96 | 1192410.63 | - | 0.1 |
| 13 | 356770.63 | 1192406.43 | - | 0.1 |
| 14 | 356765.23 | 1192402.86 | - | 0.1 |
| 15 | 356760.88 | 1192399.36 | - | 0.1 |
| 16 | 356760.28 | 1192398.88 | - | 0.1 |
| 17 | 356759.97 | 1192399.26 | - | 0.1 |
| 18 | 356750.86 | 1192392.68 | - | 0.1 |
| 19 | 356752.7 | 1192391.58 | - | 0.1 |
| 20 | 356771.09 | 1192404.6 | - | 0.1 |
| 21 | 356773.12 | 1192401.72 | - | 0.1 |
| 22 | 356771.27 | 1192396.92 | - | 0.1 |
| 23 | 356777.36 | 1192385.71 | - | 0.1 |
| 24 | 356775.73 | 1192384.75 | - | 0.1 |


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат электронной подписи № 39:15:131922:611/2
Выдан: 14.05.2023 17:05:02 по 15.08.2025
Российский кадастровый регистратор
Действителен с 15.08.2023 по 15.08.2025

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____


| Земельный участок | | | | | |
|---|-----------|-----------------------------|---|-------------------|-----|
| вид объекта недвижимости | | | | | |
| Лист № 3 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: 5 | | Всего разделов: 6 | |
| Всего листов выписки: 15 | | | | | |
| 11.05.2023г. № КУ ВП-001/2023-109203627 | | 39:15:131922:011 | | | |
| Кадастровый номер: | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 25 | 356775.55 | 1192384.04 | - | | 0.1 |
| 26 | 356775.9 | 1192383.39 | - | | 0.1 |
| 27 | 356776.86 | 1192383.21 | - | | 0.1 |
| 1 | 356779.93 | 1192384.88 | - | | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Суркофф, Иван Владимирович Подпись: 39:15:131922:011-001/2023-109203627 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА В БЕЛОРУССИИ Минск, ул. К. Либкнехта, 17, 39:022:001039:001 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок | | | | | |
|---|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|---|-----|
| вид объекта недвижимости | | | | | |
| Лист № 4 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: 5 | | Всего разделов: 6 | |
| Всего листов выписки: 15 | | | | | |
| 11.05.2023г. № КУ ВП-001/2023-109203627 | | 39:15:131922:611 | | | |
| Кадастровый номер: | | | | | |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | | |
| Учетный номер части: 39:15:131922:611:3 | | | | | |
| Система координат: МСК-39, зона | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м | |
| | X | Y | | 4 | 5 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 1 | 356755.55 | 1192432.09 | - | | 0.1 |
| 2 | 356750.53 | 1192420.44 | - | | 0.1 |
| 3 | 356741.09 | 1192398.53 | - | | 0.1 |
| 4 | 356744.95 | 1192396.22 | - | | 0.1 |
| 5 | 356758.41 | 1192427.72 | - | | 0.1 |
| 1 | 356755.55 | 1192432.09 | - | | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Суркофф, Иван Владимирович Подпись: 39:15:131922:611-001/2023-109203627 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА В БЕЛОРУССИИ Минск, ул. К. Либкнехта, 17, 39:022:001039:001 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок | | | | |
|---|---------------|-----------------------------|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | | |
| Лист № 5 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: 5 | | Всего разделов: 6 |
| Всего листов выписки: 15 | | | | |
| 11.05.2023г. № КУ/ВН-001/2023-109203627 | | | 39:15:131922:611 | |
| Кадастровый номер | | | Учетный номер части: 39:15:131922:611/4 | |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
| Учетный номер части: 39:15:131922:611/4 | | | | |
| Система координат МСК-39, зона | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 356765.77 | 1192383.68 | - | 0.1 |
| 2 | 356768 | 1192386.99 | - | 0.1 |
| 3 | 356769.09 | 1192388.85 | - | 0.1 |
| 4 | 356769.75 | 1192390.96 | - | 0.1 |
| 5 | 356769.97 | 1192393.14 | - | 0.1 |
| 6 | 356769.75 | 1192395.33 | - | 0.1 |
| 7 | 356769.1 | 1192397.42 | - | 0.1 |
| 8 | 356768.06 | 1192399.34 | - | 0.1 |
| 9 | 356765.23 | 1192402.86 | - | 0.1 |
| 10 | 356760.88 | 1192399.36 | - | 0.1 |
| 11 | 356763.45 | 1192396.24 | - | 0.1 |
| 12 | 356764.32 | 1192394.24 | - | 0.1 |
| 13 | 356764.32 | 1192392.1 | - | 0.1 |
| 14 | 356763.6 | 1192390.33 | - | 0.1 |
| 15 | 356761.06 | 1192386.57 | - | 0.1 |
| 16 | 356763.73 | 1192384.97 | - | 0.1 |
| 1 | 356765.77 | 1192383.68 | - | 0.1 |

| | | |
|---|---|--|
|  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| Сервисный центр «ИКС» САНКТ-ПЕТЕРБУРГА Бизнес 46, ДЕЛА ЮРИДИЧЕСКАЯ СОУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Деловая линия с 17:05:2022 по 10.06.2022 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |
| ПЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИЯ | | |

16.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





2023

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Оценка недвижимости, бизнеса (предприятий, пакетов акций), земельных участков, машин, транспортных средств и оборудования, нематериальных активов, ущерба и упущенной выгоды, взнос в уставный капитал залога, дебиторской задолженности, конфиската, домашнего имущества, работ и услуг.

СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Строительно-техническая экспертиза состояний зданий и сооружений, их отдельных конструктивных узлов и элементов, инженерных систем и сетей для определения возможности и целесообразности их дальнейшей эксплуатации или капитального ремонта.

ПОЧЕРКОВЕДЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Идентификация исполнителя рукописных записей с подписей с помощью признаков почерка человека. Проводится для установления принадлежности написанного, почерку или подписи конкретного лица. При сравнении используются подлинники документов и исследуемый образец. Включает в себя технико-криминалистическую экспертизу документов, объектами которой являются оттиски печатей и штампов, машинописные тексты, и прочие документы клиентов во всех инстанциях.

ТОВАРОВЕДЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Определение уровня снижения потребительских свойств товаров после события (залива водой, пожара) с определением остаточной стоимости годных остатков в денежном выражении; экспертиза обуви; экспертиза швейных и трикотажных изделий; экспертиза кожаных, меховых изделий; экспертиза мебели, одежды, вещей и изделий после химчистки.

АВТОТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Исследование транспортных средств в целях определения их стоимости и стоимости восстановительного ремонта; оценка ущерба в результате ДТП; выявление отношения определенного дефекта к страховому случаю; получение заключения о техническом состоянии транспортного средства; расчёт стоимости ущерба с использованием экспертно-техником автоматизированного программного комплекса.

Январь

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| | | | | | | 1 |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| 30 | 31 | | | | | |

Февраль

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| 26 | 27 | 28 | | | | |

Март

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | |

Апрель

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| | | | | | | 1 |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| 30 | 31 | | | | | |

Май

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| 29 | 30 | 31 | | | | |

Июнь

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | |

Июль

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| | | | | | | 1 |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| 30 | 31 | | | | | |

Август

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| | | | | | | 1 |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| 30 | 31 | | | | | |

Октябрь

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| | | | | | | 1 |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| 30 | 31 | | | | | |

Ноябрь

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| | | | | | | 1 |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| 30 | 31 | | | | | |

Общество с ограниченной ответственностью
* НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР *

РОССИЯ 236000 Калининград
ул. Дм. Донского, 18
Тел+факс: (4012) 777-222
(Многоканальный)

БАЛТЭКСПЕРТИЗА

ПРОШЛО

ОЦЕНКА
ПОЧЕРКОВЕДЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
ТОВАРОВЕДЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
АВТОТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

№ 05/0023

35 листов

СХЕМА ПРОЕЗДА



МИССИЯ КОМПАНИИ

Точность цифр по любому объекту, достоверность без всяких сюрпризов - это то, что всем нашим клиентам ГАРАНТИРУЕТ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»! А в основе такой информации - наши опыт и квалификация.