

excopro.ru
exco@list.ru



ООО "ЭКСКО"
ИНН 3906145890
КПП 390601001
ОГРН 1053903340688

236040, г. Калининград,
ул. Университетская, 2Г, офис 309
+7 (4012) 519-111

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 103-25 от 28.07.2025 г.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

земельного участка с КН 39:15:110805:10, площадью 594,0 кв.м.,
местоположение установлено относительно ориентира,
расположенного в границах участка, почтовый адрес
ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул.
Сержанта Мишина, д 109а, разрешенное использование: под
строительство индивидуального жилого дома.

Дата оценки – 28.07.2025 г.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ ДОГОВОРА ОБ ОЦЕНКЕ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСКО» (ООО
«ЭКСКО»)

2025 г.

Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2. Данные об отчете.....	3
2. Общие положения.....	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
2.3. Стандарты, применяемые при оценке объекта.....	9
2.4. Принятые при проведении оценки допущения	11
2.5. Работа с информацией.....	12
2.6. Заявление о соответствии.....	12
2.7. Основные этапы процесса оценки	13
3. Описание объекта оценки	13
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	13
3.2. Описание объекта оценки	14
4. Аналитическая часть	19
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	19
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	22
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	22
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	24
4.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	28
5. Теоретические основы оценки	29
5.1. Основные понятия и определения	29
5.2. Список использованных источников.....	35
5.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки.....	36
6. Определение рыночной стоимости объектов оценки	37
6.1. Обоснование выбора подходов и методов	37
6.2. Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки.....	37
7. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта	46
Приложения:.....	47

1. Основные факты и выводы

Основание проведения оценки: Муниципальный контракт № 0335300000225000358 от 18.07.2025, заключенный между Заказчиком – Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», в лице заместителя председателя комитета муниципального имущества и земельных ресурсов Радковского Сергея Александровича, действующего на основании Положения о комитете муниципального имущества и земельных ресурсов, утвержденного решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 16.07.2008 № 210 «О юридических лицах администрации городского округа «Город Калининград», с одной стороны и Исполнителем договора об оценке – ООО «ЭКСКО», в лице директора Горбатовой Марины Анатольевны, действующего на основании Устава.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: земельный участок с КН 39:15:110805:10, площадью 594,0 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Сержанта Мишина, д 109а, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома.

1.2. Данные об отчете

Заказчик работы	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Предпосылки стоимости включают следующее: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3) дата оценки – 28.07.2025; 4) предполагаемым использованием объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка
Цель оценки	Определение рыночной стоимости земельного участка осуществляется в целях установления стоимости муниципального имущества по состоянию на дату оценки, устанавливаемую оценщиком самостоятельно, при этом дата оценки должна быть установлена в период, начиная с даты заключения контракта и в течение срока оказания услуг по контракту
Дата оценки	28 июля 2025 г.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

Объект оценки	Земельный участок с КН 39:15:110805:10, площадью 594,0 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Сержанта Мишина, д 109а, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома
Затратный подход, руб.	обоснованно не применялся
Сравнительный подход, руб.	6 360 000 руб.
Доходный подход, руб.	обоснованно не применялся
Итоговая стоимость, руб.	6 360 000 руб.

Итоговое значение рыночной стоимости земельного участка с КН 39:15:110805:10, площадью 594,0 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Сержанта Мишина, д 109а, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома, на дату оценки, составляет:

6 360 000 (шесть миллионов трехста шестьдесят тысяч) рублей.

Определение рыночной стоимости осуществляется в целях установления стоимости муниципального имущества. Отчет не может быть использован для иных целей

Оценщик

Т.В. Кулакова

Директор ООО «ЭКСКО»

М.А. Горбатова

2. Общие положения

Основание проведения оценки: Муниципальный контракт № 0335300000225000358 от 18.07.2025, заключенный между Заказчиком – Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», в лице заместителя председателя комитета муниципального имущества и земельных ресурсов Радковского Сергея Александровича, действующего на основании Положения о комитете муниципального имущества и земельных ресурсов, утвержденного решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 16.07.2008 № 210 «О юридических лицах администрации городского округа «Город Калининград», с одной стороны и Исполнителем договора об оценке – ООО «ЭКСКО», в лице директора Горбатовой Марины Анатольевны, действующего на основании Устава.

Порядковый номер отчета 103-25.

Дата составления 28.07.2025

2.1. Задание на оценку

Объект оценки, включая имущественные права на объекты оценки	Земельный участок с КН 39:15:110805:10, площадью 594,0 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Сержанта Мишина, д 109а, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома.
Состав Объектов оценки	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Имущественные права на Объект оценки	Неразграниченная собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Оценка объекта оценки осуществляется исходя из права собственности.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН на земельный участок с КН 39:15:110805:10 от 28.04.2025 № КУВИ-001/2025-97979019. Документы представлены в Приложении 2.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости земельного участка осуществляется в целях установления стоимости муниципального имущества по состоянию на дату оценки, устанавливаемую оценщиком самостоятельно, при этом дата

	оценки должна быть установлена в период, начиная с даты заключения контракта и в течение срока оказания услуг по контракту
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Предпосылки стоимости включают следующее: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3) дата оценки – 28.07.2025; 4) предполагаемым использованием объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка.
Дата осмотра	22 июля 2025 г.
Дата оценки	28 июля 2025 г.
Дата составления отчета об оценки	28 июля 2025 г..
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».
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Не требуется.
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 кроме как сторонами дела.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа в формате PDF, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Форма представления	Итоговый результат оценки стоимости объекта

итоговой стоимости	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.

2.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчик	
Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»	236040, г. Калининград, пл. Победы, 1 Тел.: +7 (4012) 92-33-48, +7 (4012) 92-37-81, факс: +7 (4012) 92-32-76 эл. почта: cityhall@klgd.ru , merkulova@klgd.ru
Оценщик	
Кулакова Татьяна Владимировна	<p>Член саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813). Номер в Реестре РОО - 4028, присвоен 18.03.2008 г.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 094885, выдан 03.07.2007г. НОУ ВПО Балтийский институт экономики и финансов по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)».</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке № 772407052641, выдан 26.03.2019г. НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе: «Судебная стоимостная и строительно-техническая экспертиза».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 043419-1 от 23 августа 2024 г. по направлению «Оценка недвижимости».</p> <p>Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-004028 от 02.12.2024, выданный СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование», г. Москва, срок действия с 01.01.2025. по 30.06.2026.</p> <p>Стаж работы оценщиком – с 2007 года.</p>

	Тел: +79622602344, e-mail: klktv@mail.ru
Исполнитель договора об оценке	
Общество ограниченной ответственностью «ЭКСКО» (ООО «ЭКСКО»)	<p>Запись о создании некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 10 января 2003 года за ОГРН 10033901800123</p> <p>ИНН/КПП 3905048692/391201001</p> <p>Фактический адрес: 236040 г. Калининград, ул. Университетская, 2 «г», офис 309</p> <p>Телефон/факс: (4012)519-111; 771-292;</p> <p>e-mail: exco@list.ru</p> <p>Директор: Горбатова Марина Анатольевна</p>
Соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	<p>Ст. 4. Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики)</p> <p>Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имеет в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности, которых не приостановлено, - ежегодно страхует свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц на пять миллионов рублей. <p>Ответственность юридического лица за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц. Ответственность застрахована на 5 000 000 руб. Страховой полис № 243800-035-000001, выдан КФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» г. Калининград, срок действия: с 10 марта 2025 г. по 10 марта 2026 г.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ЭКСКО» 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

	<p>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>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

2.3. Стандарты, применяемые при оценке объекта

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.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО - 7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 года (протокол №28-С) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами

РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

2.4. Принятые при проведении оценки допущения

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

2.5. Работа с информацией

Федеральный стандарт ФСО III «Процесс оценки» определяет требования к работе с информацией, используемой при проведении оценки:

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;
2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

В данной работе исходная информации об объектах оценки получена из предоставленных Заказчиком документов и материалов, осмотром объекта оценки, интервью с заказчиком. Заказчик оценки - правообладатель объекта оценки подтвердил, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам путем заверения заказчиком копий документов и материалов.

Рыночная информация получена путем поиска из различных интернет-источников. Запросы к информированным источникам не делались.

В процессе оценки оценщик использовал информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

2.6. 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 Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
- 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.

2.7. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включал следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки с оценщиком и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включал финансовую, юридическую, налоговую проверку или экологический, технический и иные виды аудита.

3. Описание объекта оценки

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Выписка из ЕГРН на земельный участок с КН 39:15:110805:10 от 28.04.2025 № КУВИ-001/2025-97979019.

3.2. Описание объекта оценки

Осмотр объекта оценки производился 22 июля 2025 г.

Параметр	Значение параметра	Источник информации	
Информация, идентифицирующая объект оценки			
Вид объекта недвижимости	Земельный участок		
Кадастровый номер	39:15:110805:10		
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Сержанта Мишина, д 109а.	Выписка из ЕГРН от 28.04.2025 № КУВИ-001/2025-97979019	
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования	под строительство индивидуального жилого дома		
Площадь	594,0		
Кадастровая стоимость, руб.	2026793,34		
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки			
Имущественные права на Объект оценки	Неразграниченная собственность	Техническое задание	
Ограничения и обременения	Сведения отсутствуют		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			

Физические характеристики участка		
Форма участка	Правильный многоугольник	Визуальный осмотр, данный Публичной кадастровой карты (https://nspd.gov.ru/)
Рельеф	Имеются неровности: занижение к центру около 0,5 м, требует большого объема обсыпки	
Опасность затопления	Имеется	
Элементы благоустройства	Отсутствуют. Участок зарос растительностью, требуется расчистка участка	
Замощение	Отсутствует	
Подъездные пути	Имеются: грунтовые	
Характеристики местоположения и окружения		
Расстояние от основных центров	расстояние до пл. Победы – 5,2 км	Яндекс Карты (https://maps.yandex.ru)
Тип застройки окружения	малоэтажная жилая застройка	

Местоположение на карте города



Расположение на Публичной кадастровой карте

Информация

Земельный участок: 39:15:110805:10

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид землепользования: Землепользование

Дата присвоения: 11.05.2004

Кадастровый номер: 39:15:110805:10

Кадастровый квартал: 39:15:110805

Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Сережанта Мишина, д 109а.

Площадь уточненная: 594 кв. м

Площадь декларированная: -

Площадь: -

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: под строительство индивидуального жилого дома

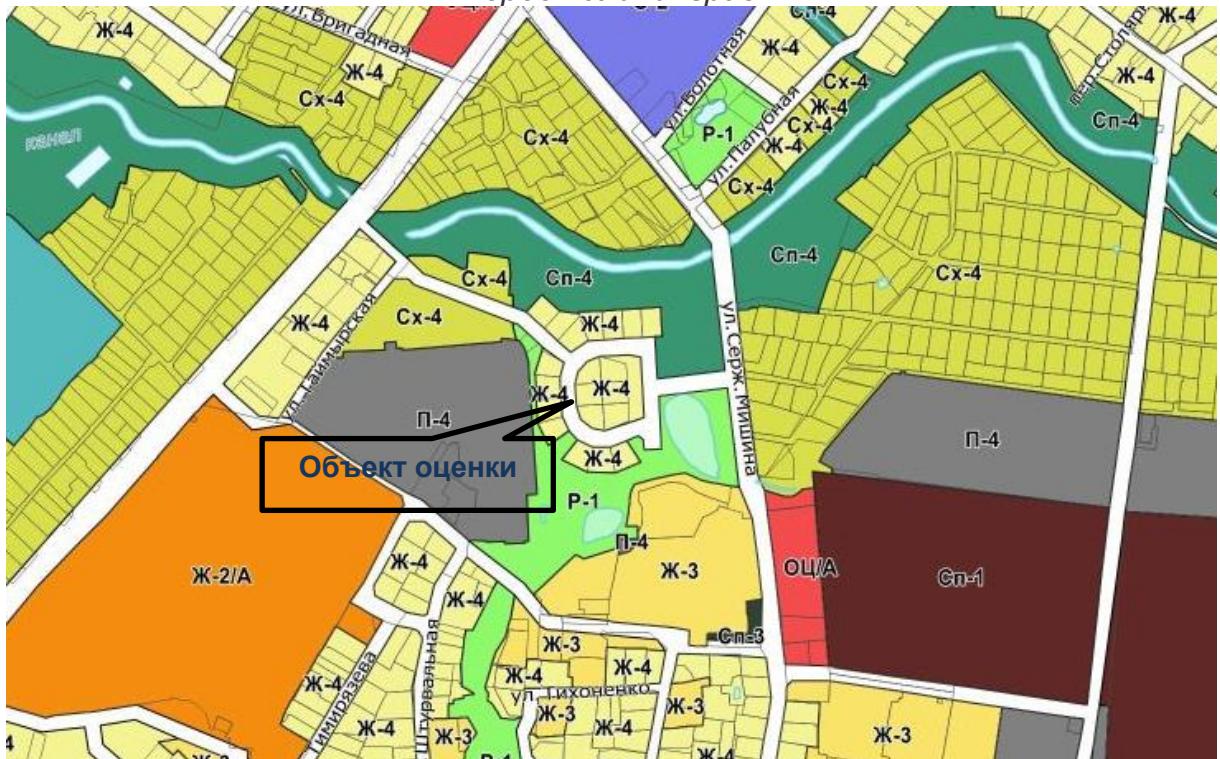
Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 2 026 793,34 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости: 3 412,11 руб./кв. м

Легенда

Расположение на карте градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград»



Ж-4 -Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три), а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания жилой застройки

Фотоматериалы:**Окружающая застройка, подъездные пути****Состояние объекта оценки**



4. Аналитическая часть

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																		
ВВП	1,5	1,2	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	5,5	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-3,3	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,5	2,1	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,3	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,2	1,0	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	8,3	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,9	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-4,1	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	9,9/ 9,4¹	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																		
Промышленность	5,6	0,3	2,7	8,5	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-2,0	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,1	4,3	5,9	8,5	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 ²	-	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																		
рублей	93 650 ²	-	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ²	-	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн. чел.	75,7	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн. чел.	74,0	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн. чел. (SA)	74,4	74,6	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6	
Численность безработных																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,3	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн. чел.	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн. чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4	
Уровень безработицы																		
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.

Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г.

Рост объёма строительных работ в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +5,5% г/г.

Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности, производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,7% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

В мае динамика грузооборота транспорта составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г.

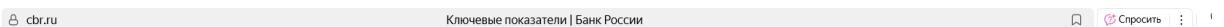
Платные услуги населению в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г.

Рост оборота общественного питания в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за \$, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню (78,73 руб. за \$, в мае 80,46 руб. за \$, в апреле 83,30 руб. за \$, в марте 86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$, в январе 100,85 руб. за \$).

На рынке труда в мае уровень безработицы обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы. В апреле 2025 года рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года. Реальная заработная плата увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, номинальная – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила 97 375 рублей. За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

 Скриншот официального сайта Центрального Банка России, отображающий ключевые показатели. Видны логотипы ЦБР и Банка России, а также меню и ссылки на другие страницы.

Ключевые показатели

инфляция

Цель по инфляции

4,0%

Июнь 2025

ключевая ставка

с 09.06.2025

9,4%

20,00%

Источник: <http://www.cbr.ru/>

Социально-экономическое положение Калининградской области в мае 2025 г.

	Май 2025, млн рублей	В % к		Январь- май 2025, млн рублей	Январь- май 2025 в % январь- маю 2024
		маю 2024	апреля 2025		
Индекс промышленного производства	x	98,4	101,2	x	99,0
добыча полезных ископаемых	x	91,2	95,0	x	90,8
обрабатывающие производства	x	97,0	103,4	x	98,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	116,9	88,7	x	106,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	109,9	99,6	x	113,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹ :					
добыча полезных ископаемых	1033,7	64,3	44,2	10087,2	102,9
обрабатывающие производства	42828,2	94,6	99,6	205692,4	100,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4936,6	114,3	83,0	31354,5	110,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	807,2	116,3	99,8	3991,7	122,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	11030,0	79,1	111,3	39198,6	93,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	72,0	94,4	116,0	400,1	85,0
Оборот розничной торговли	32753,1	102,7	104,2	152538,4	103,8
Оборот общественного питания	3052,8	108,5	106,3	14051,1	104,8
Объем платных услуг населению	11755,9	102,3	98,7	55419,1	103,1
Индекс потребительских цен	x	112,1	100,6	x	112,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	110,2	99,1	x	111,7
Среднемесячная начисленная заработка плата одного работника (за апрель, январь-апрель 2025)					
номинальная, рублей	75893,9	113,6 ²	102,6 ³	71799,5	118,2 ⁴
реальная	x	101,1 ²	101,4 ³	x	105,5 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵	2,0	83,5	107,5	x	x

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2025 года составил 39,2 млрд рублей, или 93,7% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.

На конец мая 2025 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (средняя численность работников которых превышает 15 человек, без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил 21724,0 млн рублей. Обеспеченность строительных организаций договорами, заказами на конец мая составила 6,2 месяца.

В январе-мае 2025 года введено 2,0 тыс. жилых домов, или 3,4 тыс. квартир, общей площадью 400,1 тыс. кв. метров, что на 15,0% ниже уровня аналогичного периода 2024 года.

Населением построено 1,9 тыс. жилых домов общей площадью 318,9 тыс. кв. метров, или 79,7% от общего объема жилья, введенного в январе-мае

2025 года. Из них на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, построено 0,5 тыс. жилых домов общей площадью 65,4 тыс. кв. метров, что на 43,1% выше уровня аналогичного периода 2024 года.

Выводы

Важнейшие показатели социально-экономического развития Российской Федерации и Калининградской области в мае 2025 года показывали схожие тенденции развития в сторону восстановления экономики.

Мировой экономический кризис, затронувший социально-экономическое и политическое состояние России, в исследуемом периоде, оказал достаточно сильное влияние на рынок недвижимости. Прогноз по макроэкономике и динамике цен на недвижимость на ближайшие годы неопределенный.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к сегменту земель населенных пунктов, выделенных под жилую застройку. Это один из самых востребованных типов земель на рынке, поскольку предназначен для строительства частного дома, обычно высотой до трех этажей. Такие участки пользуются спросом у семей, желающих жить за городом, но с сохранением городских удобств, так как они находятся в границах населенных пунктов и имеют более простую процедуру подключения к коммуникациям (электричеству, газу, водоснабжению) по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, такими как СНТ или ДНП.

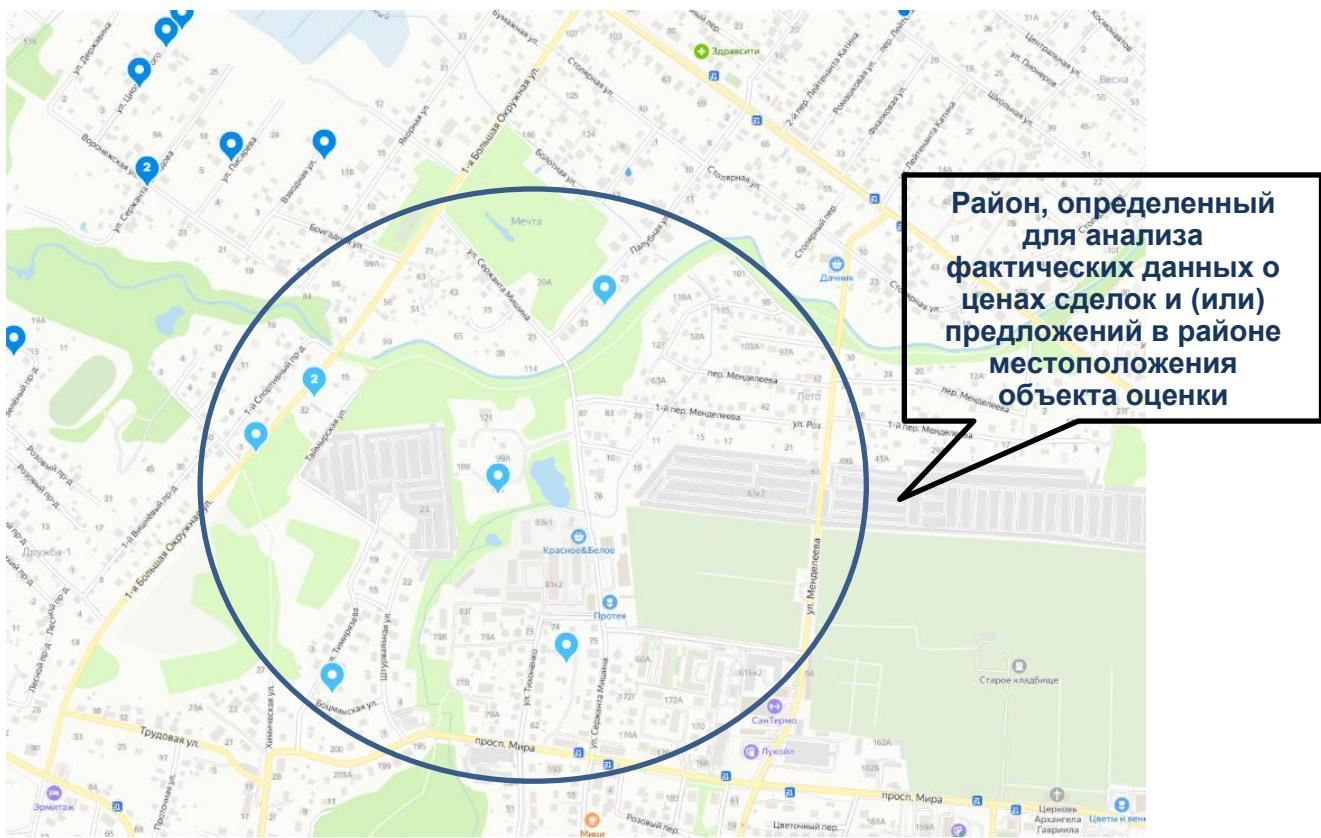
Цена на участки под ИЖС зависит от местоположения: чем ближе к крупным городам и развитой инфраструктуре, тем выше стоимость. Однако они, как правило, дешевле коммерческих земель, предназначенных для многоквартирной застройки или торговых объектов. Важное отличие ИЖС от других категорий – это правовой статус: такие участки официально считаются землями жилой застройки, что упрощает получение разрешения на строительство и дальнейшую регистрацию дома.

Для сравнения, участки в СНТ или ДНП чаще всего имеют более низкую цену, но могут вызывать сложности с пропиской и подведением коммуникаций. ЛПХ (личное подсобное хозяйство) в черте населенного пункта также позволяет строить дом, но если участок относится к сельхозземлям, то жилое строительство на нем может быть запрещено. Таким образом, ИЖС остается оптимальным выбором для постоянного проживания в городской среде с минимальными юридическими рисками.

4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Для проведения анализа цен предложений была произведена выборка предложений земельных участков под ИЖС, расположенных в Центральном районе г. Калининграда, (ориентир рассмотрения: вдоль пр-та Мира от ул. Менделеева до ул. 1-я Б. Окружная).

На дату оценки, в г. Калининграде имелось достаточное количество предложений участков под ИЖС:



Выборка предложений земельных участков с указанием среднего, максимального и минимального значения удельной стоимости представлена в таблице:

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Описание	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб.	Источник информации	Отбор в расчет
1	ул. Сержанта Мишина, 103	539	КН 39:15:110805:29, подъездные пути, в собственности, возможность подключения всех коммуникаций	69999999	12987,01	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._izhs_4315845258	принят в расчет
2	ул. Сержанта Мишина, 50	750	подъездные пути, в собственности, возможность подключения всех коммуникаций	13000000	17333,33	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_7352602632	принят в расчет
3	пр-т Мира, 186Б	1000	КН 39:15:110816:27, подъездные пути, в собственности, возможность подключения всех коммуникаций	14000000	14000,00	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7507809142	принят в расчет

4	ул. Тенистая Аллея, 38Д	600	КН 39:15:110830:128, подъездные пути, возможность подключения всех коммуникаций	10500000	17500,00	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4196851806	принят в расчет
5	ул. 1-я Большая Окружная	1200	КН 39:15:110805:1681, подъездные пути, в собственности, возможность подключения всех коммуникаций	13000000	10833,33	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_4771555521	принят в расчет
6	ул.1-я Большая Окружная	941	КН 39:15:110805:101, подъездные пути, возможность подключения всех коммуникаций	13500000	14346,44	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._izhs_7490155609	принят в расчет
7	ул. Палубная, 31	840	благоустроенный, с ландшафтным дизайном и хоз. постройкой, подъездные пути	15000000	14500,02	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot._izhs_7481808839	не принят в расчет, т.к. имеется ка- питальное строительство
Средняя цена за кв.м, руб.				14500,02			
Минимальная цена за кв.м, руб.				10833,33			
Максимальная цена за кв.м, руб.				17500,00			

Выборка предложений продажи земельных участков под ИЖС в заданном районе, показала, что стоимость объектов зависит, главным образом, от уровня развития района их расположения. У участков, с хорошими подъездными путями, в районах с развитой инфраструктурой, цена выше, чем у участков, удаленных от объектов инфраструктуры. Диапазон цен на участки под ИЖС в Центральном районе г. Калининграда (ориентир рассмотрения: вдоль пр-та Мира от ул. Менделеева до ул. 1-я Б. Окружная) – 10800-17500 руб. за 1 кв.м. Среднее значение удельной цены составляет около 14500 руб. за 1 кв.м.

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

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

На величину спроса на землю прежде всего влияют:

- уровень занятости населения;
- величина доходов и цен;
- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);
- издержки по оформлению и регистрации сделок.

На величину предложения земли оказывают влияние:

- число предлагаемых участков земли;
- затраты на освоение и производство строительных работ;
- налоги с продаж.

Вторая группа – социальные и демографические факторы:

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав;
- миграция населения, размер семьи и др.

Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли:

- правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;
- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения):

- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка);
- подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям:
 - природных факторов: затопления, засуха, оползни, землетрясения, сильные ветры, чрезмерная влажность,
 - экологических факторов: изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение, повышенный уровень шума, изменение естественной освещенности и др.,
 - несовместимых вариантов землепользования, например промышленная зона, находящаяся рядом с жилой застройкой.

Сложность анализа спроса зависит от целевого использования земельного участка и возрастает по мере перехода от незастроенных участков к уже освоенным городским территориям.

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. На земельном рынке возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно- нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, появляются спекулятивные ожидания и цены продажи земельных участков растут. Возникает опасность протекционизма и коррупции. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются и земельный рынок приходит в депрессивное состояние.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Часть 1, 2», под редакцией Лейфера Л.А, основными ценообразующими факторами для участков под жилое строительство являются:

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Наличие электроснабжения на участке	0,12
5	Наличие газоснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

Местоположение. Корректировка по данному параметру находится в диапазоне от 0,62 до 1,61.

Таблица 88 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86 0,89
Зоны автомагистралей	0,74	0,72 0,76
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,73 0,78
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74 0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62 0,67

Общая площадь. Корректировка по данному параметру, для участков площадью до 30 соток, находится в диапазоне от 0,77 до 1,30.

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки	<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Передаваемые имущественные права. Корректировка по данному параметру находится в диапазоне от 0,76 до 1,32.

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81

Наличие коммуникаций.

Корректировка на наличие электроснабжения находится в диапазоне от 0,83 до 1,21.

Таблица 138. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,21
	не обеспечен электроснабжением	0,83	1,00

Корректировка на наличие газоснабжения находится в диапазоне от 0,88 до 1,14.

Таблица 159. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен газоснабжением	0,88	1,00

Корректировка на наличие водоснабжения находится в диапазоне от 0,88 до 1,14.

Таблица 187. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен водоснабжением	0,88	1,00

Корректировка на наличие канализации находится в диапазоне от 0,88 до 1,14.

Таблица 215. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,14
	не обеспечен канализацией	0,88	1,00

Можно выделить и другие факторы, влияющие на цену земельного участка, доля этих факторов в цене участка не более 10 %.

4.5. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

- юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательством;

- физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка;
- максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал месторасположения, рыночный спрос, структуру недвижимости ближайшего окружения, социальный фон.

На основании всех этих факторов делается вывод о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта. Если разрешенное и фактическое использование различно, но фактическое использование приносит больший доход, оценка производится исходя из фактического использования.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование по назначению – земельный участок под ИЖС.

5. Теоретические основы оценки

5.1. Основные понятия и определения

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.

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

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 выгод. 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 воспроизведения 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 равносценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) 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, продаётся 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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.

5.2. Список использованных источников

1. Нормативно-правовая база, имеющая отношение к настоящей оценке:

- Гражданский Кодекс РФ, часть первая, часть вторая;
- Федеральный Закон от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки (см. п. 2.3);
- Свод стандартов и правил СПОД РОО 2022.

2. Методическая литература

- Курс экономической теории/ под ред. М.Н. Чепурина, Е.А. Киселевой: Учебник – 5 издание – Киров: АСА, 2005. – 832с.;
- Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества - М.: Интерреклама, 2003. — 688.;
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. ТERRITORIALНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». - Нижний Новгород, 2024 г. (далее - Справочник оценщика «Земельные участки. Часть 1»);
- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». - Нижний Новгород, 2024 г. (далее - Справочник оценщика «Земельные участки. Часть 2»);
- Другая специальная литература;
- Интернет-ресурсы по теме оценки.

3. Рыночная информация

- Интернет ресурсы. Ссылки на используемые для получения информации сайты приведены при применении полученных данных и в Приложении №1.

5.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, 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.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Подбор сопоставимых по основным ценообразующим факторам объектов.
3. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
4. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых. Возможно применение метода парных сравнений или математическое моделирование цены. При парном сравнении все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки, т.е. если характеристика Аналога лучше, чем Объекта оценки применяется понижающий коэффициент и наоборот.
5. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению рыночной стоимости исследуемого объекта.

Затратный подход

Затратный подход в оценке недвижимости основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляяенную благородную, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Методами затратного подхода определяют вначале полную стоимость воспроизводства (ПСВ), а затем остаточную (с учетом износа) рыночную стоимость. ПСВ показывает, сколько может стоить объект, если его создали и продали на дату оценки, т. е. при существующем уровне цен.

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке диконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Доходный подход применяется только для объектов приносящих доход. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

6. Определение рыночной стоимости объектов оценки

6.1. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Сравнительный подход. Для оценки недвижимости сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемым, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка г. Калининграда выявлена информация о предложениях по объектам, аналогичным оцениваемому. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

Затратный подход. Для оценки земельных участков затратный подход не применяется. Затратный подход основан на определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений, а земля, как природный ресурс, не имеет затрат на создание. Затратный подход не применялся.

Доходный подход. Имеется возможность установления размера арендной платы исходя из стоимости участка и усредненным данным по эксплуатационным расходам и требуемой доходности. При наличии базы для реализации сравнительного подхода результат доходного подхода будет иметь меньшую достоверность. Принято решение не использовать доходный подход в данной оценке.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки определялась сравнительным подходом (методом сравнения продаж).

6.2. Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв. м земли, как наиболее универсальная, используемая при установлении удельного показателя кадастровой стоимости.

Отбор аналогов

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в п. 4.3 данного отчета. Там же проанализирована возможность принятия объектов в качестве аналогов.

Отбор аналогов осуществлялся по следующим критериям:

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение	г. Калининград, вблизи объекта оценки (вдоль пр-та Мира от ул. Менделеева до ул. 1-я Б. Окружная).
Площадь	до 12 соток
Вид разрешенного использования	под строительство индивидуального жилого дома «ИЖС»

В таблице ниже приведена исходная информация об объектах-аналогах и расчет стоимости объекта оценки.

Скринь интернет страницы представлены в Приложении № 1.

Характеристика аналогов и расчет стоимости объекта оценки							
№ аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Местоположение	ул. Сержанта Мишина, д 109а., КН 39:15:110805:10	ул. Сержанта Мишина, 103, КН 39:15: 110805:29	ул. Сержанта Мишина, 50	пр-т Мира, 186Б КН 39:15: 110816:27	ул. Тенистая Аллея, 38Д КН 39:15:110830:128	ул. 1-я Большая Окружная КН 39:15:110805:1681	ул. 1-я Большая Окружная КН 39:15:110805:101
Источник информации		https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._izhs_4315845258	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_7352602632	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7507809142	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4196851806	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_4771555521	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._izhs_7490155609
Площадь земельного участка, кв.м.	594	539	750	1000	600	1200	941
Цена предложения в объявлении, руб.		6999999	13000000	14000000	10500000	13000000	13500000
Удельная стоимость, руб./кв.м		12987,01	17333,33	14000,00	17500,00	10833,33	14346,44
Вид цены	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Передаваемые права	собств.	собственность	собственность	собственность	н/д	собственность	н/д
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка

Характеристика аналогов и расчет стоимости объекта оценки							
№ аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Местоположение	ул. Сержанта Мишина, д 109а., КН 39:15:110805:10	ул. Сержанта Мишина, 103, КН 39:15: 110805:29	ул. Сержанта Мишина, 50	пр-т Мира, 186Б КН 39:15: 110816:27	ул. Тенистая Аллея, 38Д КН 39:15:110830:128	ул. 1-я Большая Окружная КН 39:15:110805:1681	ул. 1-я Большая Окружная КН 39:15:110805:101
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Вид цены (торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		0,917	0,917	0,917	0,917	0,917	0,917
Дата обновления объявления		26.06.2025	07.07.2025	04.07.2025	07.07.2025	26.06.2025	14.07.2025
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение	Зона застройки ИЖС	Зона застройки ИЖС	Зона застройки ИЖС	Зона застройки ИЖС	Зона застройки ИЖС	Зона автомагистралей	Зона автомагистралей
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь, кв.м	594	539	750	1000	600	1200	941

Характеристика аналогов и расчет стоимости объекта оценки							
№ аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Местоположение	ул. Сержанта Мишина, д 109а., КН 39:15:110805:10	ул. Сержанта Мишина, 103, КН 39:15: 110805:29	ул. Сержанта Мишина, 50	пр-т Мира, 186Б КН 39:15: 110816:27	ул. Тенистая Аллея, 38Д КН 39:15:110830:128	ул. 1-я Большая Окружная КН 39:15:110805:1681	ул. 1-я Большая Окружная КН 39:15:110805:101
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	1,00
Наличие коммуникаций	возможность подключения	возможность подключения	возможность подключения	возможность подключения	возможность подключения	возможность подключения	возможность подключения
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Форма участка	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Рельеф	неровности рельефа, склонность к подтоплению	неровности рельефа, склонность к подтоплению	без особенностей (ровный)	без особенностей (ровный)	без особенностей (ровный)	без особенностей (ровный)	без особенностей (ровный)
Корректировка		1,00	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
Скорректированная стоимость	11909,09	11603,10	9371,74	11714,68	9710,35	9891,76	
Средняя скорректированная стоимость руб./кв.м.	10700,12						
Площадь объекта оценки, кв.м	594						
Стоимость объекта оценки, руб.	6355870,73						
Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	6 360 000						

Комментарии по внесению корректировок

Размер корректировок обосновывался корректировками по данным справочников:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». - Нижний Новгород, 2024 г. (далее - Справочник оценщика «Земельные участки. Часть 1»);
- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». - Нижний Новгород, 2024 г. (далее - Справочник оценщика «Земельные участки. Часть 2»).

Корректировка на условия продажи.

Данный вид корректировки не вводился, так как объекты аналоги имеют типичные условия продажи.

Корректировка на условия финансирования.

Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости; рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. К нерыночным схемам относят оплату в рассрочку. В данном случае корректировка не вносится, так как условия финансирования у всех объектов предполагается – наличный расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи.

Корректировка на временную сопоставимость.

При подборе объектов сравнения к рассмотрению принимались земельные участки, находящиеся в свободной оферте в период проведения работ по оценке. Таким образом, база исследования отображает состояние рынка в период, наиболее приближенный к дате оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на передаваемые права.

Особенностей права для аналогов не отмечено, поэтому оно принимается как полное, без обременения. Для объекта оценки необходимо определить рыночную стоимость, т.е. стоимость на открытом свободном рынке, когда продавец и покупатель свободны в своих решениях, поэтому обременение в виде запрета на совершение сделок не учитывается при определении рыночной стоимости. При отсутствии информации о правах принимается наиболее типичный вид права в данном районе – право собственности. Корректировка не применялась.

Корректировка на уторговывание.

Оценщик не располагает данными о сделках в этом секторе недвижимости и использует в расчетах цены предложений. При внесении

корректировки на торг принимается во внимание разница между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения.

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика «Земельные участки. Часть 2» (стр.352):

Таблица 273. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	8,2%	4,4%	11,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,9%	4,8%	13,0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	4,3%	12,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,3%	4,6%	11,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Ко всем аналогам применяется среднее значение корректировки для городов численностью до 500 тыс. чел. – 8,3% или 0,917.

Корректировка на местоположение.

Объект оценки и аналоги 1, 2, 3 и 4 расположены в зоне индивидуального жилого строительства. Аналоги 5 и 6 относятся к зоне автомагистрали. Корректировка применялась для аналогов 5 и 6, в размере 1,03, согласно Справочнику оценщика «Земельные участки. Часть 1» (стр.277):

Таблица 122. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (много квартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,12	1,29	1,25	1,28	1,48
	Центры деловой активности	0,90	1,00	1,15	1,12	1,14	1,33
	Зоны автомагистралей	0,78	0,87	1,00	0,97	0,99	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,80	0,89	1,03	1,00	1,02	1,19
	Высотная (много квартирная) жилая застройка	0,78	0,87	1,01	0,98	1,00	1,16
	Окраины города, промзоны	0,67	0,75	0,87	0,84	0,86	1,00

Корректировка на назначение.

Объект оценки и аналоги имеют вид разрешенного использования – под строительство индивидуального жилого дома. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь.

Согласно Справочнику оценщика «Земельные участки. Часть 2» (стр.193), для участков под жилое строительство наблюдается снижение стоимости при площади участков более 10 соток:

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки	<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Корректировка применялась в размере 1,30 для аналога 6, площадью 12 соток.

Корректировка на инженерно-техническую инфраструктуру.

Местоположение объекта оценки и аналогов характеризуется одинаковой близостью ко всем городским инженерным коммуникациям, имеется возможность подключения. Корректировка не применялась.

Корректировка на форму участка.

Объект оценки и аналоги имеют удобную для застройки форму. Корректировка не применялась.

Корректировка на рельеф участка. Объект оценки и аналог 1 (соседние участки) имеют изъяны рельефа – склонность к подтоплению, занижение к центру около 0,5 м, требуют большого объема обсыпки. Корректировка применялась согласно Справочнику оценщика «Земельные участки. Часть 2» (стр.216). Корректировка для аналогов 2, 3, 4, 5, 6 принята из расширенного интервала, в размере 0,73.

Таблица 88. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,75	0,96
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,78	0,98
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,74	0,94
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,73	0,93
6	Курортные регионы	0,84	0,74	0,94

Проверка надежности полученных результатов

При использовании выборки требуется указать предельную ошибку интервального оценивания полученного результата (в абсолютных значениях и процентах от результата – от средней) при уровне доверия 95%. Требование имеет следующую экономическую интерпретацию: полученный диапазон стоимости (доверительный интервал) накрывает реальную рыночную стоимость с вероятностью 95%.

В данном случае достаточно указать предельную погрешность по набору цен объектов-аналогов, воспользовавшись распределением Стьюдента, поскольку совокупность скорректированных цен объектов-аналогов (до 30) может быть отнесена к малым выборкам. Оценка величины предельной ошибки проводилась с применением электронных таблиц Excel, в т.ч. статистических (STATISTICA, STATGRAPHICS и др.). Последовательность выполнения расчетов:

- а) Вычисляется стандартное (среднеквадратическое) отклонение – функция Excel СТАНДОТКЛОН().
- б) Вычисляется стандартная ошибка выборки по формуле:

Стандартная ошибка = Стандартное отклонение/КОРЕНЬ (Количество аналогов).

в) Находятся критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов:

$$t = \text{СТЬЮДРАСПОБР}(1-0,95; «Число степеней свободы»).$$

г) Вычисляется предельная ошибка интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата относится значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости и выражается в процентах.

- д) Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» плюс/минус «предельная ошибка».

Результаты расчетов представлены в таблице:

Среднее значение	10700,12
Стандартное отклонение	978,63
Стандартная ошибка выборки	399,52
Критические точки распределения Стьюдента	2,57
Предельная ошибка	1027,01
Предельная ошибка в %	9,6%

Предельная ошибка до 15% считается допустимой и результат достоверным. Таким образом, данная выборка аналогов, имеющая предельную ошибку 9,6%, может быть признана однородной.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с КН 39:15:110805:10, площадью 594,0 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Сержанта Мишина, д 109а, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома, на дату оценки, составляет:

6 360 000 (шесть миллионов трехста шестьдесят тысяч) рублей.

7. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

Теоретически, на сбалансированном и совершенном рынке недвижимости, рыночные издержки на создание объекта недвижимости, рыночная информация по продажам аналогов и капитализированный доход от объекта недвижимости, должны соответствовать одному и тому же значению стоимости, которое уравновешивает в каждый текущий момент времени силы спроса и предложения. Но в зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

В данной оценке использовался один метод оценки – в рамках сравнительного подхода, применения которого обосновано в соответствующих разделах отчета. Результату сравнительного подхода присвоен вес 100%. Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже:

Объект оценки	Земельный участок с КН 39:15:110805:10, площадью 594,0 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Сержанта Мишина, д 109а, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома
Затратный подход, руб.	обоснованно не применялся
Сравнительный подход, руб.	6 360 000 руб.
Доходный подход, руб.	обоснованно не применялся
Итоговая стоимость, руб.	6 360 000 руб.

Итоговое значение рыночной стоимости земельного участка с КН 39:15:110805:10, площадью 594,0 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Сержанта Мишина, д 109а, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома, на дату оценки, составляет:

6 360 000 (шесть миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей.

Приложения:

Приложение 1. Источники информации об аналогах – 8 листов;

Приложение 2. Документы Заказчика – 5 листов;

Приложение 3. Копии документов Исполнителя – 13 листов.

Оценщик

Т.В. Кулакова

Директор ООО «ЭКСКО»

М.А. Горбатова

Приложение 1.

Источники информации об аналогах

Аналог 1

← ⏪ ⏴ ☆ 4,4 | 🔍 www.avito.ru Участок 5,4...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 5,4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



6 999 999 ₽
1296 296 ₽ за сотку
В ипотеку от 50 109 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [alifbank.ru](#)
Регистрация бизнеса за 0 ₽
Подробнее

8 909 796-96-17

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёт? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

MORE Калининград
Агентство
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца
Контактное лицо Елена

Участок 5,4 сот. (ИЖС) 6 999 999 ₽

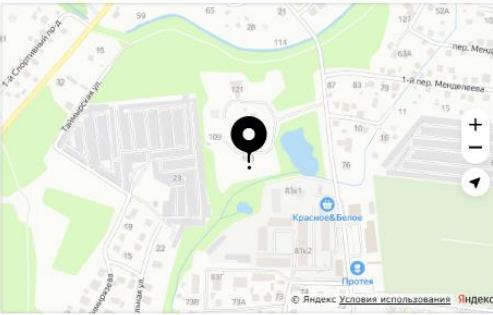
Елена 8 909 796-96-17 Написать сообщение

Об участке

Площадь: 5,4 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Серханта Мишина, 103
р-н Центральный



Скрыть карту ^

Описание

Кадастровый номер 39:15:110805:29
Район Амалиенau!
Амалиенau - самая зелёная часть города Калининграда, где сохранилось много гражданских строений доведенного Кёнигсберга.
Это уникальный исторический район с большим культурным наследием, который отличает Калининград от других городов России.
ТОЧНЫЙ АДРЕС УЧАСТКА - Ул. Серханта Мишина, 105 А (ориентир 103 по навигатору)
Площадь участка - 5, 39 м.кв
Продам земельный участок в Центральном районе г. Калининграда, Ул. Серханта Мишина (оп-р Ул. Катина, Мира, 1-я Большая Окружная).
Участок в собственности - ИЖС.
Получено - ГПЗУ.
Асфальтированная дорога.
есть центральное водоснабжение!
Возможность подключения к центральным коммуникациям: электричество, газ.





Участок 5,4 сот. (ИЖС) 6 999 999 ₽

Елена

8 909 796-96-17

Написать сообщение

Тихий район, окружение - частные и блокированные благородные дома.

Рядом есть маленько озеро, где плавают уточки.

Район богат красивой историей:

Амалиенау - изначально предназначалась для застройки виллами, концепция которой подразумевала "ограничение высотности зданий, обязательный фахверк, многочисленные декоративные элементы и даже полубашни с парадной лестницей".

Южную часть Амалиенау в конце XIX века знаменитый кёнигсбергский архитектор Фридрих Хайтманн вместе с группой единомышленников решает обустроить в соответствии с модной в то время концепцией "город-сад".

Принципы застройки Амалиенау были следующие:

1. Ни одна улица не пересекает другую под прямым углом.
2. Расстояние между домами от 30 до 35 метров.
3. Все виллы имеют два этажа + мансарда.
4. Все квартиры на этаже соединяются дверями "по кругу", а коридор освещается естественным светом.
5. Все дома проектирует одна команда архитекторов (примерно треть всех вилл спроектировал сам Хайтманн).

Калининград – один из самых популярных туристических городов России. В 2020 году занял первое место в премии TripAdvisor Travellers' Choice Awards в числе 25 мировых направлений, с растущей популярностью среди туристов. 1,2 млн. человек уже посетили Калининград в 2022 году, при этом туристический поток абсолютно не зависит от сезона и других факторов. Популярный маршрут для невыездной категории граждан нашей страны.

Инфраструктура:

Удобная транспортная развязка. Рядом остановки общественного транспорта. С легкостью можно добраться до центра города за 7 минут, до побережья - за 25 минут.

ВСЕ В ОДНОМ МЕСТЕ ЗА ПРИЕМЛЕМЫЕ ДЕНЬГИ!

Это лучшее предложение на рынке недвижимости на сегодняшний день по соотношению цена-место-качество.

Полное юридическое сопровождение ДКП.

Абсолютная финансовая безопасность.

Торг возможен только после просмотра.

Оказываю Профессиональную помощь в быстрой продаже Вашей недвижимости!

Звоните и договоримся о встречи в удобное для Вас время.

№ 4315845258 · 26 июня в 12:58 · 1678 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._izhs_4315845258

Аналог 2

Я ⌂ ☆ 4.4 | www.avito.ru Участок 7,5 сот....

Участок 7,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



13 000 000 ₽
1733 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 80 175 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама avito.ru
Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее

8 911 850-81-29

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаётся? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Риэлт-Финанс

Об участке

Площадь: 7.5 сот.

 Участок 7,5 сот. (ИЖС) 13 000 000 ₽ Хорава Дмитрий 8 911 850-81-29 Написать сообщение

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Сержанта Мишина, 50
п-н Центральный



Описание

Продается земельный участок под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) площадью 7,5 сотки, расположенный в престижном месте Центрального района города Калининграда - на улице Сержанта Мишина. Очень зеленый микрорайон, благоустроенный множеством вековых деревьев, застроенный домами высотностью до 3-х этажей и полностью сформированный. В окружении участка располагаются частные особняки преимущественно современной постройки. Участок обеспечен подключением ко всем городским инженерным коммуникациям (электроэнергия, газ природный, городской водопровод, городская канализация бытовая и ливневая). Имеются все технические условия, разрешение на строительство индивидуального жилого дома (ИЖД). Участок огорожен временным строительным забором и готов к началу производства строительных работ. Участок в собственности.

Компания «Риэлт-Финанс» – опытный и надежный партнер в сфере недвижимости с 1995 года.



Аналог 3

← ⚡ 4.4 | 🔍 www.avito.ru Участок 10 сот....

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

14 000 000 ₽
1400 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 85 186 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама [авто.ru](#)
Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее

A

8 911 481-19-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 10 сот.



Расположение

Калининградская обл., Калининград, пр-т Мира, 186Б
р-н Центральный



Этот баннер
запущен через
Авито Рекламу

Участок 10 сот. (ИЖС) 14 000 000 ₽

Пользователь

8 911 481-19-24

Написать сообщение

Описание

Срочная продажа. Собственность.

Ж-4, А для строительства жилых домов или МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА 3 этажа+манарда!

РАССМАТРИВАЕМ ОБМЕН НА ЖИЛПЛОЩАДЬ!

Рядом с парком Теодоре Кроне. В тупиковой зоне. В округе частный сектор, малоквартирные жилые дома.

Кадастровый номер участка: 39:15:110816:27

Земли населенных пунктов, под строительство ИЖД

Адрес: Калининград, пр-кт Мира, дом 186 в

Площадь: 10 соток.

Точки присоединения инженерных сетей определены!

Тех условия на исполнении:

- водопроводная и канализационная, проходящая по ул. Тихоненко. ТУ выдано до октября 2027г
- распределительный газопровод низкого давления, проложенный по ул. пр-кт Мира.
- ТУ на электричество 15 кВт получены 02 апр 24г, выдано на 2 года.

Стоимость в договоре указываем полностью!

Подъезд к участку с Проспекта Мира:

Кадастровый номер подъездной дороги: 39:15:110816:26

Территория общего пользования (проезд).

Ширина проезда - 12 метров.

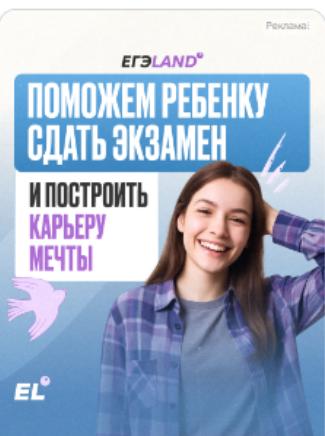
Координатор проекта "Земельный эксперт" - девелопмент земельных участков в Калининградской области. Юридическая и градостроительная проверка, индивидуальный профессиональный подбор участков.

№ 7507809142 · 4 июля в 11:38 · 149 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7507809142

Avito Реклама



Подготовим Вашего ребенка к ЕГЭ на 80+
И поможем построить карьеру мечты!

[Подробнее](#)

Аналог 4

Об участке

Площадь: 6 сот.

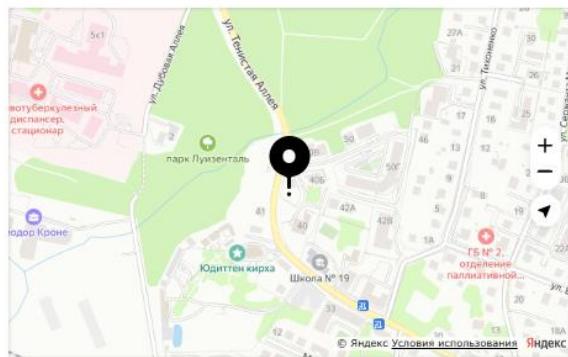
Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Тенистая Аллея, 38Д
р-н Центральный



Описание

Предлагаем к продаже земельный участок площадью 6 соток, расположенный по адресу ул. Тенистая аллея 38г, с ориентиром на дом 40. Участок предназначен для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и уже получены технические условия на подключение ко всем городским коммуникациям. Это роскошное и тихое место, находящееся в элитном районе рядом с подворьем монастыря "Во имя иконы Державной Богоматери" и уникальным парком Теодоре Кроне, с его вековыми деревьями. В окружении находятся все необходимые социальные объекты: детские сады, школы, медучреждения. До центра города можно легко добраться всего за 10 минут по одной из трех крупных городских магистралей. Участок имеет прекрасное транспортное сообщение и удобный выезд на море. Кадастровый номер: 39:15:11 08 30:0128

№ 4196851806 · 7 июля в 10:05 · 1552 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4196851806

Аналог 5

Я ⌂ ⌂ www.avito.ru Участок 12 с...

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



13 000 000 ₽
1083 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 80 175 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама avito.ru
Кашбэк 10% от Альфа-Банка
[Подробнее](#)

[A](#)

[Показать телефон](#)
в XXXXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 12 сот.

Yura
Агентство
На Авто с апреля 2012
Документы проверены

Участок 12 сот. (ИЖС) 13 000 000 ₽

Юрий Показать телефон Написать сообщение

Расположение

Калининградская обл., Калининград, 1-я Большая Окружная ул.
р-н Центральный

Скрыть карту ^

Альфа Банк
Бесплатная регистрация бизнеса

N8 4771555521 · 26 июня в 11:27 · 542 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_4771555521

Аналог 6

Об участке

Площадь: 9.4 сот.

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Эковклад: -6,64 тонн CO₂

Расположение

Калининградская обл., Калининград, 1-я Большая Окружная ул.
р-н Центральный



Описание

Продается участок г. Калининград ул.1-ая Большая окружная. (Центральный район) Общая площадь 9,41 сотки. Назначение земли ИЖС. Участок правильной прямоугольной формы, первая линия. Хорошие подъездные пути, рядом жилые дома. Удобное расположение, до центра 15 минут. Заезд с центральной дороги. Кадастровый номер 39:15:110805:101. Есть ГПЗУ



№ 7490155609 · 14 июля в 10:40 · 167 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._izhs_7490155609

Приложение 2.

Документы Заказчика

Филиал публично-правовой компании «Роскадстр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2025, поступившего на рассмотрение 28.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
28.04.2025г. № КУВИ-001/2025-97979019			
Кадастровый номер:	39:15:110805:10		
Номер кадастрового квартала:	39:15:110805		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.05.2004		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Сержанта Мишина, д 109а.
Площадь:	594 +/- 0
Кадастровая стоимость, руб.:	2026793.34
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:	под строительство индивидуального жилого дома
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют



Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
28.04.2025г. № КУВИ-001/2025-97979019			
Кадастровый номер:	39:15:110805:10		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:00-6.853 от 31.05.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Для земельных участков, входящих во II пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющим непосредственную гидрологическую связь с используемым водонапорным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями и охране поверхностных вод. 6. Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей асенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции. 7. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализаций, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.), вид/наименование: Второй пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный, тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, решения: 1, дата решения: 23.05.2023, номер решения: 1203-МПР 2, дата решения: 28.03.2023, номер решения: 113, наименование ОГБ/ОМСУ: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области, источник официального опубликования: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:15-6.8883 от 26.04.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Для земельных участков, входящих в III пояс зоны санитарной			



Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
28.04.2025г. № КУВИ-001/2025-97979019	Кадастровый номер:	39:15:110805:10	
<p>Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:</p> <p>Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:</p> <p>Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом пояске, охотничьего угодья, лесничества:</p> <p>Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:</p> <p>Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:</p>			
<p>охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водноносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водноносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод., вид/наименование: Третий пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный, тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, решения: 1. дата решения: 17.04.2023, номер решения: 911-МПР 2. дата решения: 28.03.2023, номер решения: 113, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области, источник официального опубликования: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области</p>			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009Ф0ВДС181А023Н64597FE2579НЕFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025
--

инициалы, фамилия

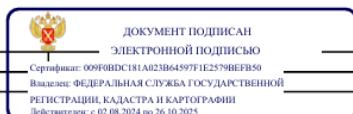
Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
28.04.2025г. № КУВИ-001/2025-97979019	Кадастровый номер:	39:15:110805:10	
<p>Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:</p> <p>Условный номер земельного участка:</p> <p>Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:</p> <p>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:</p> <p>Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:</p> <p>Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:</p> <p>Статус записи об объекте недвижимости:</p> <p>Особые отметки:</p>			
<p>данные отсутствуют</p>			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009Ф0ВДС181А023Н64597FE2579НЕFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025
--

инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
28.04.2025г. № КУВИ-001/2025-97979019			
Кадастровый номер:	39:15:110805:10		
хозяйственно-бытового водоснабжения от 28.03.2023 № 113 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.			
Получатель выписки:	Крук Валерия Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		



Раздел 3 Лист 6

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
28.04.2025г. № КУВИ-001/2025-97979019			
Кадастровый номер:	39:15:110805:10		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300 Условные обозначения:			



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

Земельный участок										
вид объекта недвижимости										
Лист №1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 10				
28.04.2025г. № КУВИ-001/2025-97979019										
Кадастровый номер:										
39:15:110805:10										

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальниконачальной	Номер 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	356°35.2'	22	данные отсутствуют	39:15:000000:10258(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	86°34.9'	27	данные отсутствуют	39:15:110805:26(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	176°35.2'	22	данные отсутствуют	39:15:110805:491(1)	nazar-london@mail.ru, 236022, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Гдимитрова, д. 1, кв. 5
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	39:15:110805:16(1)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Госпитальная, дом №22, кв. 15
5	1.1.4	1.1.1	266°34.9'	27	данные отсутствуют	39:15:110805:29(1)	www.de-len@mail.ru, Калининградская, Город Калининград, Улица Горького, д. 50, кв. 34/915
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	39:15:110805:1670	property@klqd.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, пр-кт Мира, д. 172Б/1



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: 5		Всего листов выписки: 10				
28.04.2025г. № КУВИ-001/2025-97979019										
Кадастровый номер:										
39:15:110805:10										

Сведения о характерных точках границы земельного участка						
Система координат МСК39						
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
1	2	3	4	-	5	-
1	356326.19	1184431.63	-	-	-	-
2	356348.15	1184430.32	-	-	-	-
3	356349.76	1184457.27	-	-	-	-
4	356327.8	1184458.58	-	-	-	-
1	356326.19	1184431.63	-	-	-	-



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

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: 5	Всего листов выписки: 10
28.04.2025г. № КУВИ-001/2025-97979019	Кадастровый номер:		
39:15:110805:10			

Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
Весь		<p>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 23.05.2023 № 1203-МПР; приказ «Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения» от 28.03.2023 № 113 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области;</p> <p>Содержание ограничения (обременения): Для земельных участков, входящих во II пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. 6. Не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей асенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции. 7. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выбросов, организация отвода поверхностного стока и др.); Реестровый номер границы: 39:00-6.853; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Второй пояс зоны</p>

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009FBDC181A023B64597FE2579BEFB50</small> <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small> <small>РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>
--

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
28.04.2025г. № КУВИ-001/2025-97979019	Кадастровый номер:		
39:15:110805:10			
		<p>санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения</p>	
Весь		<p>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 17.04.2023 № 911-МПР; приказ "Об утверждении границ и режима зон санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 28.03.2023 № 113 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области;</p> <p>Содержание ограничения (обременения): Для земельных участков, входящих в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 39:15-6.8883; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения</p>	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009FBDC181A023B64597FE2579BEFB50</small> <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small> <small>РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>
--

инициалы, фамилия

Приложение 3.

Копии документов Исполнителя



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Негосударственное образовательное частное
учреждение высшего образования
«Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

КУЛАКОВА
Татьяна Владимировна

ДИПЛОМ
о профessionальной подготовке

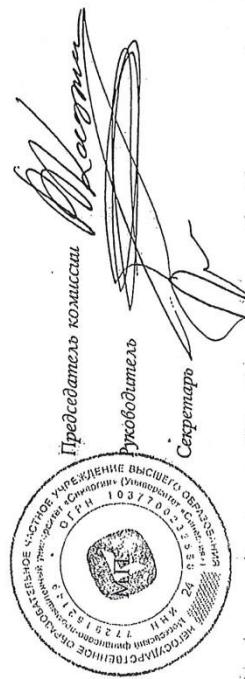
пропис(а) профессиональную переподготовку в (на)
Негосударственном образовательном частном учреждении высшего
образования «Московский финансово-промышленный
Университет «Синергия»
по программе "Судебная стоимостная и строительно-техническая
экспертиза недвижимости"
в объеме 524 часов
Решением от

26 марта 2019 года протокол ИАК №07

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
судебной стоимостной и строительно-технической экспертизы
недвижимости

Регистрационный номер
050205
Город
Москва
Дата выдачи

26 марта 2019 года





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 043419-1

« 23 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кулаковой Татьяне Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » августа 20 27 г.

40-079/05-Минобр 2021 г., № 75 № 972



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Оценщик:

Кулакова Татьяна Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 390590570020

(ИНН)

включен в реестр членов РСОО:

18 марта 2008 года, регистрационный № 004028

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент

Ю.В. Козырь



0001278 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

A4992



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srsoao.ru | Web: www.srsoao.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (EAGVA)Член Торгово-промышленной палаты
Российской ФедерацииЧлен Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

ООО "ЭКСКО"о том, что Кудакова Татьяна Владимировнаявляется членом РСО и включена в реестр «18» марта 2008 г. за регистрационным
номером 004028.

Добровольная приостановка права осуществления основной деятельности: нет

Приостановка права осуществления основной деятельности как мера дисциплинарного
наказания: нетКвалификационный аттестат: №043419-1 от 22.08.2024. Оценка испытательной деятельности
до 23.08.2027.Иные запрещенные законодательством лицом: свидетельства, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 17 лет.

Общий стаж: 45 лет.

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области
оценочной деятельности:

1. Диплом №КВ 238636 от 07.06.1984 Калининский государственный университет (высшее).
2. Диплом №111-1 094855 от 05.07.2007 НОУ ВПО "Балтийский институт экономики и финансов"
(переподготовка в области оценки).

Количество заполненных аттестов за последние 2 года:

Оценка подвижности - 94 шт.
Оценка движимого имущества - 15 шт.
Оценка бизнеса - 0 шт.

Сведения о результатах проведенных РСО проверок членов саморегулируемой организации:

1. Плановая: 23.09.2010 - 23.09.2010, оставление: Решение №6450, результат: Пройдена.
2. Плановая: 06.08.2013 - 06.08.2013, оставление: Решение №6454, результат: Пройдена.
3. Плановая: 30.05.2016 - 16.06.2016, оставление: Протокол Совета РСО № 03 от 11.12.2016, результат: Пройдена.
4. Плановая: 07.05.2019 - 06.06.2019, оставление: Протокол Совета РСО №60 от 05.10.2018
и результат: Пройдена.
5. Плановая: 29.07.2022 - 25.08.2022, оставление: Протокол Совета РСО №78 от 12.10.2021
и результат: Пройдена.

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных изъсканий: С момента включения в реестр
членом РСО мер дисциплинарного наказания не применялись. Но состоявшее на 10.03.2025
известное дело по жалобе не действия члена РСО к производству не приведено. В РСО
присутствует информация о фактах изъскания средств из компетенции этого филиала, а также причинении
ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных
стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой
организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 марта 2025 г.
Дата составления выписки 10 марта 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюрикова



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 243800-035-000001
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСКО"
Адрес: 236040, г. Калининград, Университетская, 2Г, оф. 309
Банковские реквизиты: ИНН/КПП 3906145890/390601001 ОГРН 1053903340688

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,18	9 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 253800-035-000001 от 10 марта 2025 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 00.00 часов 11 марта 2025 г. до 24.00 часов 10 марта 2026 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 253800-035-000001 от 10 марта 2025 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:
Калининградский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»

Заместитель директора филиала


Уварова Светлана Владимировна/
М.П.

Дата выдачи полиса, 10 марта 2025 г.

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 004028 от «02» декабря 2024 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 004028 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Кулакова Татьяна Владимировна

Паспортные данные: Сер. 2706 №088784 выдан Отделением УФМС России по Калининградской обл. Октябрьского р-на г. Калининграда (код подразделения - 390-005) 25.04.2007

Адрес регистрации: 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Свободная, д. 10, кв./оф. 8

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помес. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховых случаев является установленный в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков», членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба).

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в ПерIOD страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение ПерIODа страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМНIT
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СОСТРАХОВЩИКОВ):

8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНЦИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманый пер. д. 2в, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кулакова Татьяна Владимировна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

Начальник Управления по профессиональным рискам

для страхования профессиональных рисков

АО «АльфаСтрахование»



С.Ю. Архангельский

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

г. Калининград

07 октября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСКО», именуемое в дальнейшем «Работодатель», в лице директора Горбатовой Мариной Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданина Кулакова Татьяна Владимировна, именуемая в дальнейшем «Работник», с другой стороны, заключили настоящий Трудовой договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Настоящий Трудовой договор регулирует трудовые отношения между Работодателем и Работником.
- 1.2. Работник принимается на работу в ООО «ЭКСКО» на должность оценщика.
- 1.3. Работа по настоящему Трудовому договору является для Работника основной.
- 1.4. Место работы Работника - офис ООО «ЭКСКО», расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Университетская, дом 2Г, офис 309.
- 1.5. Настоящий Трудовой договор заключен на неустановленный срок.
- 1.6. Трудовой договор вступает в силу со дня его подписания Работником и Работодателем.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Трудовые обязанности Работника изложены в соответствующей Должностной инструкции.

2.2. Работник обязан:

- 2.2.1. Выполнять условия настоящего Трудового договора, обеспечивая четкость и оперативность в решении поставленных задач, безусловную исполнительность, дисциплинированность и организованность на рабочем месте.
- 2.2.2. Добросовестно, своевременно, на высоком профессиональном уровне и точно выполнять свои трудовые обязанности, Правила внутреннего трудового распорядка, локальные нормативные акты Работодателя.
- 2.2.3. Выполнять распоряжения Работодателя в полном объеме и в установленные сроки.
- 2.2.4. Соблюдать требования охраны труда и пожарной безопасности. Немедленно извещать своего непосредственного руководителя или вышестоящего руководителя о любой ситуации, угрожающей жизни и здоровью людей, о каждом несчастном случае, произшедшем на производстве или об ухудшении состояния своего здоровья.
- 2.2.5. Строго соблюдать режим коммерческой тайны и интересы Работодателя в отношениях с третьими лицами.
- 2.2.6. Возместить причиненный Работодателю ущерб, если Работник виновен в разглашении информации, являющейся коммерческой тайной, ставшей ему известной в связи с исполнением им трудовых обязанностей.
- 2.2.7. Не допускать действий (бездействий), наносящих моральный, материальный ущерб, ущерб деловой репутации клиентов Работодателя.
- 2.2.8. Соблюдать этику поведения в процессе трудовой деятельности.
- 2.2.9. Бережно относиться к имуществу других работников.
- 2.2.10. Незамедлительно сообщать своему непосредственному руководителю любым доступным способом о фактах угрожающих жизни и здоровью работников, сохранности имущества Работодателя, а также фактах: причинения вреда деловой репутации, нанесения Работодателю материального ущерба, разглашения Информации, составляющей коммерческую тайну.
- 2.2.11. Не информировать о размере своей заработной платы и не интересоваться размерами заработной платы любого другого работника.

2.3. Работник имеет право:

- 2.3.1. На заключение, изменение и расторжение Трудового договора в порядке и на условиях установленных ТК РФ.
- 2.3.2. На предоставление ему работы, обусловленной Трудовым договором.
- 2.3.3. На оборудованное рабочее место, на обеспечение организационными и материально-техническими средствами, необходимыми Работнику для выполнения своей трудовой функции.
- 2.3.4. На своевременную и в полном объеме выплату заработной платы в соответствии с настоящим Трудовым договором.
- 2.3.5. На полную достоверную информацию об условиях труда и требованиях охраны труда на

2.3.5. На полную достоверную информацию об условиях труда и требованиях охраны труда на рабочем месте.

2.3.6. На профессиональную подготовку, переподготовку и повышение своей квалификации, в порядке, установленном ТК РФ.

2.3.7. На обязательное социальное страхование в случаях, предусмотренных федеральными законами.

2.4. Работодатель обязан:

2.4.1. Соблюдать трудовое законодательство и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы трудового права, локальные нормативные акты, условия настоящего Трудового договора.

2.4.2. Предоставить Работнику работу, обусловленную Трудовым договором.

2.4.3. Обеспечить безопасность и условия труда, соответствующие государственным нормативным требованиям охраны труда.

2.4.4. Обеспечить Работника оборудованием, инструментами, нормативной документацией и иными средствами, необходимыми для исполнения им трудовых обязанностей.

2.4.5. Знакомить Работника под роспись с принимаемыми локальными нормативными актами, непосредственно связанными с его трудовой деятельностью, а также с правилами по охране труда в части, касающейся осуществления им своих трудовых обязанностей.

2.4.6. Выплачивать своевременно и в полном размере причитающуюся Работнику заработную плату.

2.4.7. Осуществлять обязательное социальное страхование работников в порядке, установленном федеральными законами.

2.5. Работодатель имеет право:

2.5.1. Заключать, изменять и расторгать Трудовой договор с Работником в порядке и на условиях, которые установлены ТК РФ, иными федеральными законами.

2.5.2. Принимать локальные нормативные акты обязательные для исполнения Работником.

2.5.3. Требовать от Работника добросовестного исполнения трудовых обязанностей и бережного отношения к имуществу Работодателя (в том числе к имуществу третьих лиц, находящемуся у Работодателя, если Работодатель несет ответственность за сохранность этого имущества) и других работников, соблюдения Правил внутреннего трудового распорядка.

2.5.4. Оценивать качество работы Работника, получать от него текущую информацию о выполненной работе, относящейся к ведению Работника, контролировать его работу по срокам, объему.

2.5.5. Привлекать Работника к дисциплинарной и материальной ответственности в порядке, установленном ТК РФ.

2.5.6. Поощрять Работника, добросовестно исполняющего свои трудовые обязанности (объявлением благодарности, премированием, награждением ценным подарком и иными видами поощрения).

3. Условия труда

3.1. Работодатель обязуется создать для Работника условия труда, необходимые для нормального исполнения им трудовых обязанностей в соответствии с действующими требованиями охраны труда и санитарными нормами.

3.2. Работник подлежит обязательному социальному страхованию и социальному обеспечению в соответствии с ТК РФ и иными федеральными законами.

4. Оплата труда

4.1. Форма оплаты труда сдельно-премиальная. Размер сдельной ставки составляет от 20% до 35% от стоимости выполненных работ и определяется с учетом степени сложности и участия работника в выполнении порученной работы в соответствие с занимаемой должностью и регулируется внутренними нормативными документами организации (Приказами, Положениями и др.), разрабатываемыми и утверждаемыми директором.

4.2. Размер заработной платы может быть пересмотрен по соглашению сторон.

4.3. С суммы заработной платы Работника Работодатель удерживает налоги и иные удержания в размерах и порядке, предусмотренных федеральным законами РФ.

4.4. Порядок и сроки оплаты труда определяются Работодателем в положении об оплате труда.

5. Рабочее время и время отдыха

5.1. Работа на условиях совместительства всеми категориями работников должна выполняться в свободное от основной работы время.

5.2. Время начала и окончания работы, а также перерывов для отдыха и питания устанавливается Правилами внутреннего трудового распорядка, Приказами Работодателя или соглашением между Работником и Работодателем.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае ненадлежащего исполнения или неисполнения обязательств по настоящему Трудовому договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.2. За совершение дисциплинарного проступка, то есть неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания:

- 1) замечание;
- 2) выговор;
- 3) увольнение по соответствующим основаниям.

6.3. Работник несет материальную ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный по его вине Работодателю. Размер ущерба определяется работодателем в соответствии с положениями трудового законодательства

6.4. Работник несет дисциплинарную и материальную ответственность за материальный ущерб при использовании персональных компьютеров, причиненный по его вине Работодателю.

6.5. Работник не несет материальной ответственности в случае, если утрата, ухудшение или понижение ценности имущества Работодателя, необходимость для Работодателя произвести затраты на восстановление, приобретение имущества или иных ценностей, либо произвести излишние выплаты наступила в результате выполнения решений Работодателя, обязывающих осуществить действия, приведшие к ущербу.

6.6. Работник несет дисциплинарную ответственность за виновные действия (бездействия) выразившиеся в сокрытии известных ему фактов, угрожающих жизни и здоровью работников, причинения материального ущерба работодателю и/или вреда деловой репутации, а также фактов разглашении Информации, составляющей коммерческую тайну Работодателя.

7. Изменение и прекращение Трудового договора

7.1. Трудовой договор может быть изменен либо прекращен в порядке и в случаях, предусмотренных ТК РФ.

7.2. Если Работник не приступил к работе в день начала работы, установленный настоящим Трудовым договором, то Работодатель имеет право аннулировать заключенный Трудовой договор. Аннулированный Трудовой договор считается не заключенным.

7.3. Изменение определенных сторонами условий настоящего Трудового договора, в том числе перевод на другую работу, допускается только по соглашению сторон Трудового договора, за исключением случаев предусмотренных ТК РФ. Соглашение об изменении определенных сторонами условий Трудового договора заключается в письменной форме.

8. Конфиденциальность

8.1. Работник обязуется не разглашать и/или не использовать в личных и иных целях любую информацию, составляющую коммерческую тайну Работодателя, ставшую ему известной в процессе осуществления своих трудовых обязанностей, как во время срока действия Трудового договора, так и в течение 1 года после окончания срока действия настоящего Трудового договора.

8.2. Под информацией, составляющей коммерческую тайну Работодателя, понимается информация, не являющаяся общедоступной для общественности и конкурентов, которая используется, разрабатывается или приобретается Работодателем в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности, включая среди прочего:

- бухгалтерские документы, финансовые отчеты, информация о бизнес-планах и доходности;
- организационная структура, продукты и услуги, гонорары, расходы и ценовая структура, дизайнерские и аналитические разработки, фотографии, стратегические исследования;
- данные о клиентах, условия контрактов и иных сделок;

- графики, пособия и рекомендации;
- информация о финансовой политике; ценовых методах и стратегии;
- данные о персонале;
- изобретения, приборы, нововведения, методы и процедуры, запатентованные или не запатентованные, внедренные или не внедренные в практику;
- данные о системе безопасности;
- программное обеспечение.

8.3. Работник обязуется не раскрывать информацию, составляющую коммерческую тайну Работодателя, в любой форме (письменной, устной, электронной) прямо либо косвенно от своего, либо от третьего лица, без письменного разрешения Работодателя, за исключением случаев, когда раскрытие такой информации необходимо на основании Федерального закона либо по решению суда или иного компетентного органа, имеющего полномочия запрашивать такую информацию.

8.4. В случае если из-за разглашения информации, составляющей коммерческую тайну, Работодателю будет нанесен материальный ущерб, Работник несет материальную ответственность в период действия настоящего Трудового договора и после его прекращения в течение 1 года. Кроме того, Работник может быть привлечен к уголовной ответственности за разглашение или использование сведений, составляющих коммерческую тайну, в соответствии с действующим законодательством.

9. Прочие условия

9.1. Трудовой договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. Один экземпляр Трудового договора передается Работнику, другой хранится у Работодателя.

9.2. Получение Работником экземпляра Трудового договора подтверждается подписью Работника на экземпляре Трудового договора, хранящемся у Работодателя.

9.3. Стороны берут на себя обязательства не разглашать условия настоящего Трудового договора без обоюдного согласия.

9.4. Споры и разногласия, возникающие между Работодателем и Работником, решаются путем их обсуждения сторонами в целях выработки взаимоприемлемого соглашения. Если спор между Работником и Работодателем не будет урегулирован, то он подлежит разрешению в порядке, предусмотренном действующим трудовым законодательством РФ.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Работодатель:

ООО «ЭКСКО»
236040 г. Калининград, ул. Университетская, 2-г
ИНН/КПП 3906145890/390601001
ОГРН 1053903340688
р/счет р/с 40702 810 6 7500 0000183
к/счет 30101810927480000877
в Филиале «Европейский» ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ», г. Калининград
БИК 042748877
Код по ОКПО 63210550
Руководитель: Директор
Горбатова Марина Анатольевна

Работник:

Кулакова Татьяна Владимировна
Дата рождения: 13.11.1961 г.
Место рождения: г. Калининград
Паспорт серии: 27 06 088784
Выдан: Отделением УФМС России по Калининградской области Октябрьского района г. Калининграда 05.03.2007 Код подразделения: 390-005
Адрес регистрации: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Свободная, д. 10, кв. 8
ПФ: 012-018-127-73, ИНН: 390590570020

 / Горбатова М.А.

(подпись)



 / Кулакова Т.В./

(подпись)

Экземпляр трудового договора получил:

07» 10 2021 г.


(подпись)

/Кулакова Т.В./

Настоящей подписью подтверждаю, что вводный инструктаж для Работника проведен, с Правилами внутреннего трудового распорядка, Положением о защите персональных данных работников, Положением об оплате труда, Должностной инструкцией ознакомлен.


(подпись)

/ Кулакова Т.В. /