

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФИТ»

ИНН 5638076835

*Юридический адрес: 460541, Оренбургская Область, м.р-н Оренбургский,
с.п. Экспериментальный Сельсовет, ж/д _рзд N 20, ул Газовиков, д. 2, ком. 5,*

Тел.: +79058450693, +79619298842;

e-mail: timur.jumaleev@yandex.ru, evgen@petajkin.ru

ОТЧЁТ № 141/25 от 05.05.2025 г.

**об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
39:15:142026:494, площадью 902 кв.м, категория земель: земли населенных
пунктов, с видом разрешенного использования – для индивидуального
жилищного строительства, местонахождение: Российская Федерация,
Калининградская область, г. Калининград, ул. Севастопольская,
по состоянию на «05» мая 2025 г.**

Заказчик Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа
оценки: "Город Калининград"
236022, г. Калининград, пл. Победы,1

Оренбург, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.	10
6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ И ПРОВОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	11
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ...	13
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	14
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	15
11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	21
12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	28
14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	28
15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	28

УТВЕРЖДАЮ
 Директор ООО «Профит»
 Джумалеев Т.О.
 «05» мая 2025 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование объектов оценки в соответствии с заданием, полученным от Заказчика	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:142026:494, площадью 902 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, местонахождение: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Севастопольская
Номер отчета и дата составления	№ 141/25 от 05.05.2025 г.
Основание для проведения работ по оценке	Муниципальный контракт № 0335300000224000264
Краткая характеристика объектов оценки	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:142026:494, площадью 902 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, местонахождение: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Севастопольская
Вид права на объект оценки	данные отсутствуют
Правообладатель, основание	данные отсутствуют
Цель оценки	Оценка по определению рыночной стоимости земельного участка. Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Ограничение и пределы использования стоимости	Определение рыночной стоимости земельного участка для заключения договора купли-продажи. Иное использование результатов оценки недопустимо.
Дата оценки	«05» мая 2025 г.
Период проведения работ по оценке	С «07» августа 2024 г. по «05» мая 2025 г.
Дата осмотра	«07» августа 2024 г.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:15:142026:494, площадью 902 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, местонахождение: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Севастопольская, по состоянию на отчетную дату составляет:

Таблица 2. Результаты оценки

Показатель	Методика оценки						Итоговая стоимость без НДС
	Затратный	Вес метода	Сравнительный	Вес метода	Доходный метод	Вес метода	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	-	0	5457650,22	1	-	0	5457650,22

Оценщик:

Бобкова Юлия
 Вице-президент
 Диплом НОУ ВПО «Институт экономики и управления г. Пятигорска»
 о профессиональной переподготовке №0003 от 14.05.2010 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Задание на проведение оценки

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:142026:494, площадью 902 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, местонахождение: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Севастопольская
Вид права на объект	Собственность
Цель оценки	Оценка по определению рыночной стоимости земельного участка. Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Состав объекта оценки	Земельный участок.
Характеристики объекта оценки	Земельный участок.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Государственная собственность не разграничена
Основания для заключения договора/контракта	Муниципальный контракт № 0335300000224000264
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости земельного участка для заключения договора купли-продажи. Иное использование результатов оценки недопустимо.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«05» мая 2025 г.
Срок проведения работ по оценке	С «07» августа 2024 г. по «05» мая 2025 г.
Расчетное состояние объекта оценки	Текущее на дату проведения оценки.
Денежная единица для измерения стоимости	Российский рубль
Наименование и тип документа об оценке:	Отчет об оценке – полный, в письменной форме
Необходимость юридической экспертизы прав на объект:	Не требуется
Требования к оформлению документа об оценке	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

	Стандарты оценки СРО, членом которой является оценщик: Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» оценка недвижимости, Утвержденные Советом Партнерства НП «СМАО», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г. с изменениями от 23.10.2014 г. С изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол № 2015/07/09 от 09 июля 2015 года. С изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года, с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года.
Дополнительные требования:	- по требованию Исполнителя Заказчик обеспечивает доступ специалистов Исполнителя к объекту оценки и документации, необходимой для осуществления оценки. - величина определяемой стоимости не может служить основанием для отказа от оплаты работ. - перечень исходных данных, представляемых Заказчиком Исполнителю для выполнения работ по муниципальному контракту.
Допущения и ограничения	- Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки; - исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными; - экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета об оценке, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности; - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности; - мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном Отчете; - от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцениваемого имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда; - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Более подробное описание допущений и ограничений см.п. 4 настоящего Отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. Сведения о заказчике

Полное наименование организации	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа "Город Калининград".
Краткое наименование организации	
Организационно-правовая форма	Муниципальное казенное учреждение
Юридический адрес	236022, г. Калининград, пл. Победы, 1
Фактический адрес	236022, г. Калининград, пл. Победы, 1
ИНН/КПП/ОГРН	3903010414 /390601001
Банковские реквизиты	КпФ (КМИ и ЗР) л/с 20273000440 Казначейский счет № 03231643277010003500 ЕКС 40101028105453700000028 Отделение Калининград Банка России/УФК по Калининградской области, г. Калининград БИК 012748051 тел. 8 (4012) 92-30-08 эл. почта: cityhall@klgd.ru
Председатель Комитета	Радковский С.А.

Таблица 5. Сведения об организации

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФИТ»
Юридический адрес	460541, Оренбургская Область, м.р-н Оренбургский, с.п. Экспериментальный Сельсовет, ж/д рзд N 20, ул Газовиков, д. 2, ком. 5
ИНН/КПП/ОГРН	5638076835/ 563801001/ 1205600004961
Сведения о страховании ответственности оценочной компании	ООО «ПРОФИТ» - ОАО «АльфаСтрахование» Полис страхования ответственности оценщиков №5991R/776/50031/24 Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 26.06.2024 г. по 25.06.2025 г. Дата выдачи полиса 25.06.2024 г.
Телефон	+79058450693
Электронный адрес	timur.jumaleev@yandex.ru

Таблица 5.1. Сведения о специалистах оценщиках

Фамилия, Имя, Отчество	Бобкова Юлия Викторовна
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Полис страхования ответственности оценщиков №433-593-083488/24 Страховая сумма 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 01.07.2024 г. по 30.06.2025 г. Дата выдачи полиса 17.06.2024 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») № 3166 от 26.07.2010 г. г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в	НОУ ВПО «Институт экономики и управления г. Пятигорска» диплом о профессиональной переподготовке № 0003 от 14.05.2010 г. Квалификационный аттестат по направлению "Оценка недвижимости" №037666-1 от 30.05.2024 г.

области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению "Оценка движимого имущества" №037682-2 от 30.05.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	19 лет
Контактный телефон	89058450693
Почтовый адрес	г. Пятигорск, ул. Крайнего, д.90, кв.46.
Электронный адрес	l3xa@bk.ru

Таблица 6. Сведения о независимости Оценщика (в соответствии со ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ)

Сведения о независимости Оценщика	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, работником юридического лица – заказчика, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.</p> <p>В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне муниципального контракта.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, юридическое лицо - заказчик, в свою очередь, не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
-----------------------------------	--

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:

а) Сертификат качества оценки

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков 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.

5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с действующими Стандартами оценки СРОО «СМАО».

6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Б) Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Отчёт об оценке достоверен только в полном объёме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчёта является не корректным и может привести к искажению результатов исследований.
2. Содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и Оценщика за исключением случаев, представления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
3. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчёта, а также перевод отчёта на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

4. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

5. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на базе документов, содержащих не достоверные сведения, предоставленные заказчиком.

6. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

7. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

9. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

10. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объектов оценки, действительно только на дату оценки.

11. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости арендной платы и не является гарантией того, что арендная плата будет установлена в размере, равным указанным в отчете.

13. Итоговая величина стоимости представлена в идее конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

14. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

15. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

16. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использование в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

17. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

18. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Риск ликвидности – это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ И ПРОВОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, осмотр объекта оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Определение рыночной стоимости имущества проводилось в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Стандартами оценки СРОО «СМАО»: Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» оценка недвижимости, Утвержденные Советом Партнерства НП «СМАО», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г. с изменениями от 23.10.2014 г. С изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол № 2015/07/09 от 09 июля 2015 года. С изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года, с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года, с применением следующих сборников, методик, информационных источников и руководящих документов, а также предоставленной документацией на оцениваемый объект:

1. Международные стандарты оценки МСО 1-4. Международный Комитет по Стандартам оценки имущества (МКСОИ). Москва, 1995 г.
2. Оценка недвижимости. Е.И. Тарасевич. Санкт-Петербург, 1997 г.
3. Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон. Москва, 1994 г.
4. Оценочная деятельность. Оценка недвижимости. М.М. Соловьев. Москва, 2003 г.
5. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н.Ордуэй. Москва, 1995г.
6. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
8. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
9. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
10. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
11. Справочник оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2017 г., Лейфер Л.А. и др.
12. Справочник оценщика недвижимости-2018 (Жилые дома) под редакцией Лейфера Л.А.
13. Справочник оценщика недвижимости-2018 (Квартиры) под редакцией Лейфера Л.А.

14. Справочник оценщика недвижимости-2017 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.
15. Справочник оценщика недвижимости-2017 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.
16. Справочник оценщика недвижимости-2017 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А.
17. Справочник оценщика недвижимости-2018 (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) под редакцией Лейфера Л.А.
18. Справочник оценщика недвижимости-2020 (Квартиры) под редакцией Лейфера Л.А.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица 7. Характеристика местоположения объекта оценки

Местоположение	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Севастопольская
Кадастровый номер земельного участка	39:15:142026:494
Транспортная доступность	Хорошая
Экологическая обстановка, шумовой мешок	Загазованность и шумовой мешок в пределах допустимых норм.
Близость к крупным автодорогам	удаленно
Дополнительные сведения	-

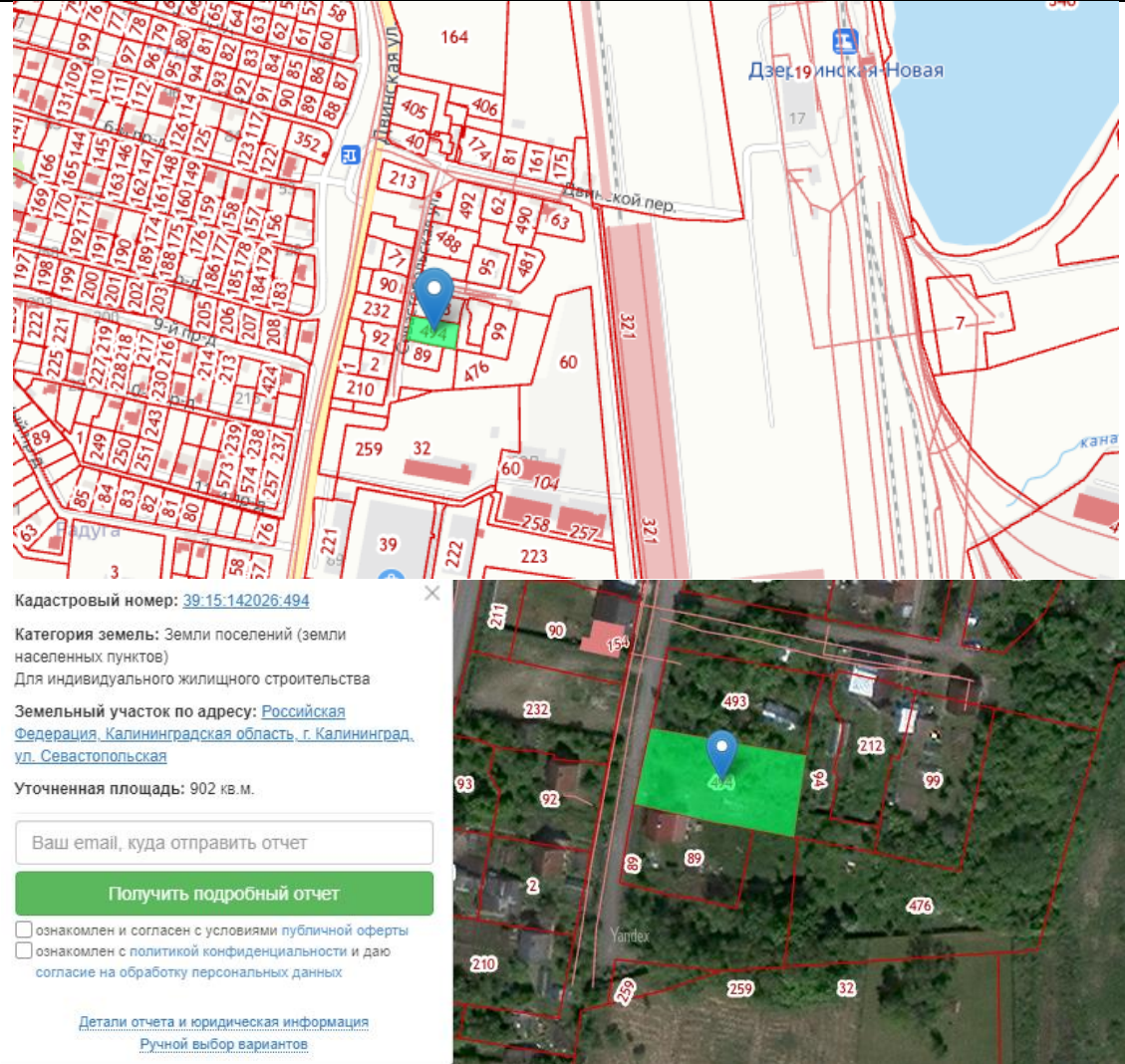


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Калининград

Таблица 8. Общая характеристика объекта оценки

Имущественные права на объект оценки	Данные отсутствуют
Ограничения/обременения права	Государственная собственность не разграничена
Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Выписка
Наличие плана и экспликации объекта оценки	Выписка
Площадь, кв.м.	902
Тип недвижимости	Земельный участок

Условия финансирования	Разовый платеж
Передаваемые права	Собственность
Назначение	Для индивидуального жилищного строительства
Наличие коммуникаций	Имеются (согласно данным карты)
Наличие хороших подъездных путей	Имеются (согласно данным карты)
Наличие асфальтирования	Имеется (согласно данным карты)
Расположение, относительно крупных автомагистралей	Удаленно
Наличие охраны территории	Отсутствует (согласно данным карты)
Асфальтирование подъезда к земельному участку	Имеется (согласно данным карты)
Местоположение в пределах города	ИЖС
Примечание	-

9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это такое использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земли, как свободной, или участка с улучшениями, должно удовлетворять четырем критериям:

- быть законодательно разрешённым;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово осуществимым;
- иметь максимальную продуктивность.

1. Законодательная разрешённость

Необходимо определить, разрешена ли застройка рассматриваемого свободного участка, какой тип зданий, какого назначения разрешено возводить в данной зоне; возможно ли изменение назначения имеющихся улучшений, реконструкция или снос (для застроенных участков). Должны быть проанализированы строительные нормативы, нормативы по охране памятников, экологические нормативы и т.д.

Возможное использование как свободного, так и застроенного участка может быть ограничено долгосрочными договорами аренды, что может препятствовать наилучшему и наиболее эффективному использованию.

2. Физическая осуществимость

Следует учитывать размеры и форму участка, его транспортную доступность, рельеф, характеристики грунтов, уровень грунтовых вод, вероятность стихийных бедствий.

Доступность коммуникаций может оказаться решающей при выборе варианта использования. Отсутствие, например, возможности подведения к объекту достаточной электрической мощности может исключить вариант наиболее эффективного использования.

3. Финансовая осуществимость

После исключения законодательно не разрешенных и физически не осуществимых вариантов использования следует проанализировать финансовую осуществимость оставшихся вариантов. Критерием финансовой осуществимости является окупаемость (возврат) инвестируемого капитала.

4. Максимальная продуктивность

Из всех финансово осуществимых вариантов использование, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Согласно задания на оценку объект недвижимости будет рассчитан назначения «для индивидуального жилищного строительства».

10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

10.1. Описание географического положения объекта оценки.

Калининград — город в России, административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации. Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив. Город областного значения, образует городской округ.

Население — 489 584 человек (2024). По сведениям КалининградОблСтата, на 1 января 2022 года в городе проживало 498 260 человек. По утверждениям городских властей, к ним следует добавить ещё от 120 до 180 тыс. жителей области и приезжих из других регионов страны. Калининград — второй по численности населения (первый — Санкт-Петербург, третий — Вологда) город Северо-Западного федерального округа, третий (после Риги и Вильнюса) в Прибалтике и седьмой среди городов побережья Балтийского моря. Калининград входит в шестёрку основных центров внутреннего миграционного притяжения в России за два десятилетия (с 2000-х годов). Город является ядром быстрорастущей Калининградской агломерации с населением до 0,8 млн человек.

Город является крупным транспортным узлом: железные и шоссейные дороги, морской и речной порты, международный аэропорт Храброво.

Рельеф местности равнинный, но северная часть города расположена на более высоком берегу. В городе много гидрографических объектов: пруды Нижний, Верхний (В Верхний пруд впадает два ручья. Голубой ручей (нем. Wittgraben — Крутые канавы) впадает в пруд в районе парка Юность. Второй ручей — ручей Молодёжный (речка нем. Beydfitter[2]) впадает в пруд в районе улицы Толстого.), Поплавок, озеро Лесное, цепь бывших карьеров у посёлка имени Александра Космодемьянского (Свалка, озеро Белое), пруд Летний, пруды в Южном парке, на Гвардейском проспекте и другие; множество ручьёв. Из Верхнего пруда вытекает Парковый ручей, который является притоком Преголи. Часть воды Верхнего пруда через каскад перетекает в Нижний пруд.

Численность населения								
1897 ^[49]	1956 ^[50]	1959 ^[51]	1962 ^[49]	1967 ^[49]	1970 ^[52]	1975 ^[53]	1976 ^[54]	1979 ^[55]
162 000	↗188 000	↗203 570	↗232 000	↗270 000	↗296 962	↗338 000	↘338 000	↗354 788
1982 ^[56]	1985 ^[57]	1986 ^[54]	1987 ^[58]	1989 ^[59]	1990 ^[60]	1991 ^[54]	1992 ^[54]	1993 ^[54]
↗370 000	↗388 000	↘386 000	↗394 000	↗401 280	↗405 000	↗408 000	↗411 000	↗413 000
1994 ^[54]	1995 ^[57]	1996 ^[57]	1997 ^[61]	1998 ^[57]	1999 ^[62]	2000 ^[63]	2001 ^[57]	2002 ^[64]
↗415 000	↗419 000	↗421 000	↗424 000	↗426 000	↗427 200	↘424 400	↘421 000	↗430 003
2003 ^[49]	2004 ^[65]	2005 ^[66]	2006 ^[67]	2007 ^[68]	2008 ^[69]	2009 ^[70]	2010 ^[71]	2011 ^[72]
↘430 000	↘427 800	↘425 600	↘423 700	↘422 300	↘421 700	↘420 480	↗431 902	↘431 500
2012 ^[73]	2013 ^[74]	2014 ^[75]	2015 ^[76]	2016 ^[77]	2017 ^[78]	2018 ^[79]	2019 ^[80]	2020 ^[81]
↗433 532	↗441 376	↗448 548	↗453 461	↗459 560	↗467 289	↗475 056	↗482 443	↗489 359
2021 ^[82]	2023 ^[83]	2024 ^[1]						
↗490 449	↘489 735	↘489 584						

10.2. Анализ макроэкономических параметров в России на декабрь 2023 г.

За период с 28 ноября по 4 декабря 2023 г. индекс потребительских цен, по оценке Росстата, составил 100,12%, с начала декабря — 100,07%, с начала года — 106,79% (справочно: декабрь 2022 г. — 100,78%, с начала года — 111,94%).

Индексы потребительских цен

в процентах

	Октябрь 2023 г. к		2023 г. к 2022 г.	Справочно		
	сентябрю 2023 г.	декабрю 2022 г.		декабрь 2022 г. к		2022 г. к 2021 г.
				ноябрю 2022 г.	декабрю 2021 г.	
Индекс потребительских цен	100,83	105,47	106,64	100,78	111,94	113,75
в том числе на:						
товары	100,96	104,94	105,55	100,33	111,47	115,09
продовольственные товары ¹⁾	101,35	104,94	106,00	100,60	110,29	114,91

продовольственные товары без плодоовощной продукции	101,27	104,18	104,03	100,01	111,97	115,51
плодоовощная продукция	101,91	110,96	123,99	105,83	98,03	110,78
непродовольственные товары	100,55	104,96	105,08	100,05	112,70	115,20
услуги	100,48	106,91	109,92	102,04	113,19	110,06
Базовый индекс потребительских цен	101,03	105,4	105,35	99,97	114,31	116,34
1) Включая алкогольные напитки.						

Рост потребительских цен на 0,9% и более зафиксирован в 43 субъектах Российской Федерации. В наибольшей степени (на 2,1%) – в Ненецком автономном округе в связи с удорожанием услуг (на 6,4%).

В Москве цены за месяц выросли на 0,7%, Санкт-Петербурге – на 0,6% (с начала года – прирост цен составил 11,7% и 11,5% соответственно).

Индексы цен на отдельные группы и виды продовольственных товаров

в процентах

	Октябрь 2023 г. к		2023 г. к 2022 г.	Справочно		
	сентябрю 2023 г.	декабрю 2022 г.		декабрю 2022 г. к ноябрю 2022 г.	декабрю 2021 г.	2022 г. к 2021 г.
Продукты питания	100,68	121,77	115,84	100,68	110,57	115,84
из них:						
хлеб и хлебобулочные изделия	101,52	103,17	103,51	100,20	112,96	115,82
крупа и бобовые	101,75	96,51	92,86	98,11	109,03	125,26
макаронные изделия	100,99	96,00	93,61	99,98	114,64	122,89
мясо и птица	102,53	115,04	114,39	99,88	104,04	111,36
из них:						
куры охлажденные и мороженые	103,72	129,09	126,80	99,25	97,31	108,88
рыба и морепродукты пищевые	100,53	104,25	105,12	100,36	114,03	115,64
из них:						
рыба мороженая неразделанная	100,24	106,26	108,30	100,72	109,57	107,97
молоко и молочная продукция	100,42	99,18	99,84	100,37	115,24	118,72
масло сливочное	101,29	100,39	100,02	100,05	114,70	121,45
масло подсолнечное	101,31	100,26	99,15	99,42	105,20	112,34
яйца куриные	113,12	118,66	123,88	102,75	93,49	102,61
сахар-песок	99,47	117,46	107,64	95,23	113,50	139,40
плодоовощная продукция	101,91	110,96	123,99	105,83	98,03	110,78
Алкогольные напитки	100,29	102,38	101,75	99,96	108,14	107,93

За период с 28 ноября по 4 декабря 2023 г. выросли цены: на яйца куриные – на 4,2%, сыры твердые, полутвердые и мягкие, чай черный и вермишель – на 0,5%, масло сливочное, муку пшеничную, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки различных сортов – на 0,4%, молоко пастеризованное, творог, соль поваренную, хлеб ржаной, макаронные изделия и рис – на 0,3%, консервы овощные для детского питания и рыбу мороженую – на 0,2%, говядину, свинину, сосиски, сардельки, масло подсолнечное, молоко стерилизованное, сметану, консервы фруктово-ягодные для детского питания, печенье и обеды в столовой, кафе, закусочной (кроме столовой в организации) – на 0,1%.

Цены на яйца куриные в 59 субъектах Российской Федерации выросли на 0,2-5,0%, в 22 субъектах – на 5,1-10,7%. В Камчатском крае и Магаданской области цены не изменились. В Сахалинской области и Чукотском автономном округе цены на яйца куриные снизились на 0,2% и 2,0% соответственно.

Увеличение цен на плодоовощную продукцию в среднем составило 1,9%, в том числе на огурцы – 10,4%, капусту белокочанную и бананы – 0,9%, помидоры и картофель – 0,5%, лук репчатый, морковь и яблоки – 0,3%, свеклу столовую – 0,2%.

Огурцы в 47 субъектах Российской Федерации подорожали на 0,6-10,0%, в 34 субъектах – на 10,1-29,7%. В Камчатском крае и Чукотском автономном округе цены не изменились. В Республике Адыгея и Еврейской автономной области цены на огурцы снизились на 0,5% и 1,4% соответственно.

Цены на капусту белокочанную в 53 субъектах Российской Федерации выросли на 0,1-25,7%. В Магаданской области и Чукотском автономном округе цены не изменились. В 30 субъектах цены на капусту белокочанную снизились на 0,2-6,0%.

Снизилась цена: на сахар-песок – на 1,6%, крупу гречневую – на 0,5%, пшено – на 0,4%, маргарин – на 0,3%, мясо кур, колбасы полукопченые и варено-копченые, водку – на 0,1%.

Сахар-песок в 70 субъектах Российской Федерации подешевел на 0,1-3,9%. В 9 субъектах цены не изменились. В 6 субъектах сахар-песок подорожал на 0,1-1,3%.

Цены на крупу гречневую в 47 субъектах Российской Федерации снизились на 0,1-6,6%. В 10 субъектах цены не изменились. В 28 субъектах крупа гречневая подорожала на 0,1-6,2%.

Индексы цен на отдельные группы

непродовольственных товаров

в процентах

	Октябрь 2023 г. к		2023 г. к 2022 г.	Справочно		
	сентябрю 2023г.	декабрю 2022 г.		декабрь 2022 г. к		2022 г. к 2021 г.
				ноябрю 2022 г.	декабрю 2021 г.	
Ткани	100,6	103,22	102,94	99,77	110,82	110,12
Одежда и белье	100,69	102,43	102,52	100,04	107,93	107,97
Трикотажные изделия	100,86	102,51	102,80	100,17	109,74	109,48
Обувь	100,44	100,45	99,89	99,61	106,42	107,12
Моющие и чистящие средства	100,49	100,74	100,94	99,98	129,82	127,35
Табачные изделия	100,30	106,27	108,00	100,81	110,24	111,67
Электротовары и другие бытовые приборы	100,93	101,22	100,35	99,45	115,26	120,08
Телерадиотовары	101,58	91,53	88,17	98,62	95,75	110,62
Строительные материалы	100,83	104,83	103,60	99,49	103,58	113,90
Бензин автомобильный	94,83	107,97	108,1	100,02	100,91	104,46
Медикаменты	101,09	106,10	107,35	100,84	110,78	110,21

В группе наблюдаемых медикаментов подорожали: метамизол натрия (анальгин отечественный) – на 1,0%, поливитамины – на 0,9%, левомеколь – на 0,8%, аллохол – на 0,2%, ренгалин – на 0,1%. Цены на валидол и корвалол снизились на 0,2%.

Из отдельных видов непродовольственных товаров первой необходимости увеличились цены: на пасты и щетки зубные – на 0,3%, спички, порошки стиральные, подгузники детские и мыло туалетное – на 0,1%. Цены на сухие корма для домашних животных снизились на 0,2%.

Из остальных непродовольственных товаров выросли цены: на электропылесосы – на 1,1%, телевизоры и джинсы для детей – на 0,3%, майки, футболки мужские – на 0,2%, доски обрезные, легковые автомобили отечественные, сигареты с фильтром, носки мужские, спортивные костюмы, футболки и кроссовки для детей – на 0,1%. Цены на легковые автомобили иностранных марок и колготки женские снизились на 0,3%.

Цены на бензин автомобильный снизились на 0,2%, дизельное топливо – не изменились.

Индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг

в процентах

	Октябрь 2023 г. к		2023 г. к 2022 г.	Справочно		
	сентябрю 2023 г.	декабрю 2022 г.		декабрь 2022 г. к ноябрю 2022 г.	декабрю 2021 г.	2022 г. к 2021 г.
Услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	100,01	102,22	108,49	106,11	111,57	105,25
жилищные (без аренды квартир у частных лиц)	100,04	107,75	108,50	100,58	107,21	106,15
из них: оплата жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов	100,22	107,89	109,06	100,93	108,27	105,95
содержание и ремонт жилья для граждан- собственников жилья	100,05	105,57	106,49	100,30	105,94	104,85
услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ	100,07	105,05	105,56	100,46	105,34	104,58
взносы на капи- тальный ремонт	100,00	111,34	112,46	101,00	109,78	108,75
коммунальные	100,00	100,03	108,58	108,54	113,46	104,84
из них: водоснабжение холодное	100,00	100,01	109,17	109,03	113,76	104,81
водоотведение	100,00	100,07	109,39	109,31	115,37	105,57
водоснабжение горячее	99,99	100,13	108,68	108,54	113,87	105,10
отопление	100,00	100,03	108,74	108,70	113,91	104,84
газоснабжение	100,00	100,00	108,01	108,01	111,46	103,79
электроснабжение	100,00	100,00	108,52	108,52	113,48	105,25
Гостиниц и прочих мест проживания	99,14	109,19	108,11	99,74	105,22	103,91
Медицинские	100,79	106,74	107,67	100,34	111,72	110,32

Пассажирского транспорта	103,74	110,59	116,93	103,50	110,68	110,22
из них городской пассажирский транспорт	102,58	117,78	113,00	100,75	108,99	108,63
Связи	103,13	112,09	115,60	101,44	109,14	106,79
Организаций культуры	100,66	106,51	107,79	100,62	103,24	105,59
Санаторно-оздоровительные	97,84	109,45	108,39	100,16	110,83	109,86
Дошкольного воспитания	100,86	107,20	107,76	100,28	106,76	105,91
Образования	100,34	107,79	107,93	100,08	106,08	105,67
Бытовые	101,12	106,34	107,47	100,47	110,98	110,95
Зарубежного туризма	92,26	130,95	131,00	93,61	170,68	153,95
Физкультуры и спорта	101,58	105,60	106,11	100,22	104,67	104,06
Страхования	99,33	99,62	99,66	99,80	128,24	120,74

Тарифы на проезд в городском автобусе в среднем по России выросли на 0,3%, трамвае – на 0,1%.

Средняя стоимость проживания в гостиницах 2* увеличилась на 0,6%, путевок в дома отдыха, пансионаты – на 0,5%, проживания в гостиницах 1* и мотелях – на 0,4%, гостиницах 4*-5* и хостелах – на 0,1%.

Из остальных видов услуг подорожали: мойка легкового автомобиля – на 0,3%, стрижка модельная в мужском и женском залах – на 0,2% и 0,1% соответственно.

Стоимость авиаперелета экономическим классом уменьшилась на 1,0%.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/>.

10.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от степени представленности объектов:

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

Таким образом, объект оценки по назначению относится к недвижимости назначения: незастроенные земельные участки различного назначения.

10.4. Краткий анализ рынка недвижимости.

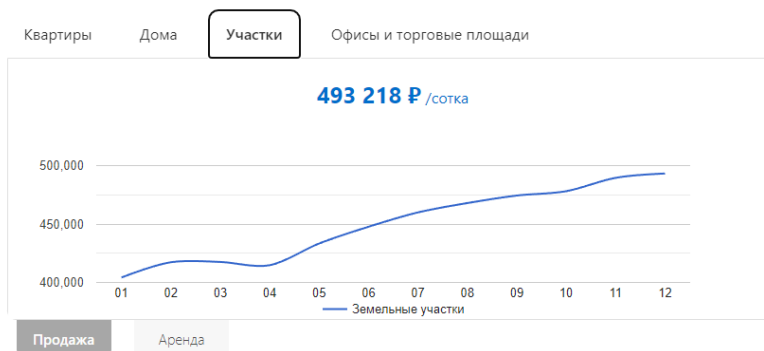
Общая площадь г.Калининграда оставляет 22 451 га.



Калининград является административным центром Калининградской области. До июля 2009 года город был разделён на пять административных районов: Балтийский, Ленинградский, Московский, Октябрьский, Центральный. Решением окружного Совета депутатов г.Калининграда от 29.06.2009 года №141 администрации районов были реорганизованы путем слияния. В настоящее время городской округ «Город Калининград» разделен на три административных района: Ленинградский, Московский, Центральный.

Земля в Калининградской области, несмотря на статус эксклава и непростую экономическую ситуацию, сложившуюся в последние годы в стране и мире, продолжает оставаться востребованной как среди местных жителей, так и среди приезжих из «большой» России.

Динамика цен на недвижимость в 2023 году в Калининградской области по месяцам 2023 г.



Стоимость сотки земли в Калининградской области за III квартал 2023 года, по данным портала «Авито Недвижимость», поднялась на 4%, составив 75 тыс. рублей. Это на 20 тыс. больше, чем в среднем по стране, но более чем в два раза дешевле самой дорогой в России краснодарской сотки. Её стоимость доходит до 200 тыс. рублей. Весной земельный участок в самом западном регионе страны можно было приобрести в среднем за 740 тыс. рублей. Спрос в этом сегменте рынка вырос за последние три месяца на 9%, этот фактор начинает «давить» на цены.

При этом, как утверждают эксперты, «в руках» населения Калининградской области сейчас находится большое количество земельных участков, купленных с целью строительства индивидуальных жилых домов. Доля ИЖД в общем объёме вводимого в регионе жилья растёт. Из 4,3 тыс. построенных в области в 2022 году домов 46,6% были возведены населением. К концу апреля 2023 года доля ИЖД составляла уже 68,8% от всего введённого жилья. Развитие рынка индивидуального жилищного строительства отмечается и в целом по стране. В 2023 году интерес к приобретению земли вырос по сравнению с 2022 годом в среднем на 21%. В январе—сентябре текущего года ввод таких объектов по стране в целом достиг 48 млн кв. м. Это на 51,6% выше объёма сданного многоквартирного жилья за аналогичный период и 60,3% от совокупного объёма ввода.

За I квартал 2024 года цены на все типы земельных участков в Калининградской области увеличились на треть. Об этом сообщили аналитики «Авито Недвижимости». Спрос на земельные участки по стране за год вырос на 10%. Интерес к землям сельхозназначения увеличился на 17%, к промышленным

— на 15%, под ИЖС — на 7%. Предложение за год сократилось на 4%, но количество доступных участков промышленного назначения выросло на 4%.

В Калининградской области средняя стоимость участка под ИЖС составляет 0,9 млн рублей, под СНТ и ДНП — 0,7 млн рублей. Предложение по продаже соток за год упало на 2%, спрос вырос на 27%. Их средняя стоимость равна 0,8 млн рублей (+12%). Предложение аренды упало на 5%, спрос увеличился на 42%. Средняя стоимость в месяц — 2 тысячи рублей (-43%).

Спрос на земельные участки в Калининградской области за последние три месяца 2024 года увеличился на 9%. Такие данные приводит «Авито Недвижимость». Сейчас одна сотка земли в регионе стоит 75 тысяч рублей.

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по аренде земельных участков в г. Калининград на сайтах [torgi.gov](https://torgi.gov.ru) и avito.ru.

Рынок предложений по аренде земельных участков представлен в таблице.

Адрес объекта	Заголовок объявления	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м, руб.	Источник информации
г Калининград, ул. Владимирская	ВРИ: ИЖС КН:39:15:130304:530	9606402	616	15594,8	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007890000000114_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Озерная, д.17	ВРИ: ИЖС КН:39:17:010008:18	10 019 119	660	15180,48	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000017650000000034_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Калининградская обл., Калининград, Севастопольская ул. р-н Московский	ВРИ: ИЖС КН:39:15:142026:480	3900000	652	5981,6	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._izhs_4228820561
Калининградская обл., Калининград, Двинская ул., 30 р-н Московский	ВРИ: ИЖС КН:39:15:142024:160	4900000	621	7890,5	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_3577797016
Калининградская обл., Калининград, ул. Дзержинского, 202Г р-н Московский	ВРИ: ИЖС КН:39:15:141502:1139	5 990 000	770	7779,2	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._izhs_4024585169
Калининградская обл., Калининград, ул. Анатолия Орлова	ВРИ: ИЖС КН:б/н	4 999 000	640	7810,93	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._izhs_3943973570
Средняя стоимость 1 кв.м.				10038,58	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				5981,6	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				15594,8	

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

В результате проведенного анализа произведен подбор 3 договоров/предложений, которые возможно использовать в качестве аналогов.

Адрес объекта	Заголовок объявления	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м, руб.	Источник информации
Калининградская обл., Калининград, Двинская ул., 30	ВРИ: ИЖС КН:39:15:142024:160	4900000т	621	7890,5	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_3577797016
Калининградская обл., Калининград, Севастопольская ул.	ВРИ: ИЖС КН:39:15:142026:480	3900000т	652	5981,6	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._izhs_4228820561
Калининградская обл., Калининград, ул. Дзержинского, 202Г р-н Московский	ВРИ: ИЖС КН:39:15:141502:1139	5 990 000	770	7779,2	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._izhs_4024585169
Средняя стоимость 1 кв.м.				7217,1	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				5981,6	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				7890,5	

В связи с тем, что имеется достаточное количество аналогов для произведения расчета, а также отсутствуют другие предложения на рынке, которые необходимо рассмотреть на возможность использования в качестве аналогов, анализ рынка считаем оконченным, приступаем к сравнению аналогов с объектом оценки.

11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.

Оценка затратным подходом. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета не применялся затратный подход.

Оценка сравнительным подходом. Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравниваемых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Сравнительный подход в данном отчете в отношении объектов оценки применялся.

Оценка по доходному подходу. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что непосредственно принимается во внимание выгода от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток метода состоит в не гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается приведенный расчет. Доходный подход в данном отчете в отношении объектов оценки не применялся в связи с отсутствием предложений аренды аналогичных зданий.

12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Для определения стоимости объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки, была использована информация базы данных договоров и предложений.

Поскольку предполагается, что разумный покупатель стремится приобрести объект недвижимости по минимальной стоимости, (принцип замещения) итоговая цена должна быть близка к минимальным значениям в выборке, генерируемой ценами договоров.

Для проведения оценки с позиций сравнительного подхода оценщик выбирает метод сравнительного анализа договоров и предложений. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами: оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках; для анализа доступно большое количество договоров и предложений, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве; структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам; представленная информация доступна для проверки посредством просмотра архива предложений в сети интернет.

При определении стоимости за оцениваемые объекты недвижимости Оценщик использовал цены предложений аналогичных объектов недвижимости с расчетом стоимости, которые на дату оценки были представлены в открытом доступе.

Информация, приведенная в таблице, получена оценщиком из открытых источников в Интернете. Личный осмотр объектов-аналогов оценщик не проводил.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает 1 кв.м..

Для целей настоящей оценки были выбраны 3 аналога. Сведения об объектах аналогах определены на основании данных о договорах и предложениях. Сведения об аналогах представлены в таблице 9, исходя их факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Из имеющихся данных предложений и заключенных договоров была произведена выборка объектов, наиболее сопоставимых с объектом оценки.

Таблица 9. Сведения об аналогах

Расположение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Калининградская область, г. Калининград, ул. Севастопольская	Калининградская обл., Калининград, Двинская ул., 30	Калининградская обл., Калининград, Севастопольская ул.	Калининградская обл., Калининград, ул. Дзержинского, 202Г
Площадь, кв.м.	900	621	652	770
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Торг	-	Предложение	Предложение	Предложение
Индексация на дату предложения/совершения сделки	08.2024	Стоимость актуальна на дату оценки	Стоимость актуальна на дату оценки	Стоимость актуальна на дату оценки
Условия финансирования	Разовый платеж	Разовый платеж	Разовый платеж	Разовый платеж
Передаваемые права	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Назначение	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Наличие коммуникаций	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Асфальтирование подъезда к земельному участку	Имеется (согласно данных карты)	Имеется (согласно данных объявления)	Имеется (согласно данных объявления)	Имеется (согласно данных объявления)
Местоположение в пределах города	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Цена договора	-	4900000	3900000	5 990 000
Стоимость за кв.м. в год	-	7890,5	5981,6	7779,2
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Таблица 10. Расчет стоимости, руб. за 1 кв.м.

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь	621	652	770
Стоимость без НДС, руб./кв.м	7890,5	5981,6	7779,2

Корректировка на условия финансирования	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7890,5	5981,6	7779,2
Корректировка на передаваемые права	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7890,5	5981,6	7779,2
Корректировка на торг	0,9	0,9	0,9
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7101,45	5383,44	7001,28
Индексация цены на дату совершения сделки, руб./кв.м.	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7101,45	5383,44	7001,28
Корректировка на площадь	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7101,45	5383,44	7001,28
Корректировка на назначение	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7101,45	5383,44	7001,28
Корректировка на наличие разводки коммуникаций	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7101,45	5383,44	7001,28
Корректировка на асфальтирование подъезда к земельному участку	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7101,45	5383,44	7001,28
Корректировка на местоположение в пределах города	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	7101,45	5383,44	7001,28
Корректировка на статус населенного пункта	1	1	1
Скорректированная цена, руб./м.	7101,45	5383,44	7001,28
Отклонение	1	1	1
Вес аналога	0,2	0,6	0,2
Средневзвешенное значение, за 1 кв.м. без НДС, руб.	6050,61		

В связи с применением автоматизированной системы расчетов с округлениями, при пересчете допускается отклонение стоимости до 1% в связи с математической погрешностью.

Вес аналога рассчитывается при помощи расчета обратного удельного веса суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

Источник: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1..n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1) + (|S_A|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1)/(|S_n|+1)} \quad (1)$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

Описание применяемых корректировок.

Корректировка на условия финансирования

В связи с отсутствием отличий в условиях финансирования, корректировка не производится.

Корректировка на передаваемые права

Произведена корректировка на основании таблиц 85 справочника оценщика - 2020 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 2).

Таблица 85

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	12,2%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	11,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,1%	19,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,6%	11,8%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	9,8%	13,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,2%	12,4%	16,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5%	12,6%	16,4%

В связи с отсутствием отличий в передаваемых правах, корректировка не производится.

Корректировка на торг

Произведена корректировка на основании таблицы 105 справочника оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 2).

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

В связи с тем, что по всем аналогам предложения договора, производится корректировка:0,9.

Индексация цены на дату совершения сделки, руб./кв.м.

Индексация не производится, т.к. стоимость аналогов актуальна на дату оценки.

Корректировка на площадь

Произведена корректировка на основании таблиц 33 справочника оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 2).

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	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
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

В связи с тем, что площадь объекта оценки составляет 902 кв.м., а площадь аналога №1 – 621 кв.м., площадь аналога №2 - 652 кв.м., площадь аналога №3 – 770 кв.м., корректировки не производятся.

Корректировка на назначение

Произведена корректировка на основании данных таблицы справочника Статриелт на 01.07.2023 г.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три , высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,20	0,51	0,35

В связи с отсутствием отличий в назначении, корректировка не производится.

Корректировка на наличие коммуникаций

Произведена корректировка на основании таблицы 60 справочника оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 2).

Таблица 60 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,75	0,95
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,74	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,82	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,72	0,98
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,76	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,65	0,87

В связи с отсутствием отличий, корректировка не производится.

Корректировка на асфальтирование подъезда к земельному участку

Производятся корректировки на основании таблицы 127 справочника оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 1).

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,92
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,88	1,00
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92

В связи с отсутствием отличий, корректировка не производится.

Корректировка на местоположение в пределах города

Производятся корректировки на основании таблицы 80 справочника оценщика - 2022 (Земельные участки) под редакцией Лейфера Л.А. (часть 1).

Таблица 80 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,78	0,92
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,65	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,69	0,82
Окраины города, пром зоны	0,73	0,62	0,83
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,62	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, пром зоны	0,64	0,56	0,73
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,94
Зоны автомагистралей	0,72	0,64	0,80
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,71	0,85
Окраины города, пром зоны	0,65	0,56	0,73

В связи с тем, что у объекта оценки и аналогов местоположение - в районах ИЖС, корректировка не производится.

Корректировка на статус населенного пункта

Произведена корректировка на основании таблицы 9 справочника оценщика недвижимости-2021 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) под редакцией Лейфера Л.А.

**Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов**

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,54	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

В связи с тем, что расположение объекта оценки и аналогов – в одном населенном пункте, корректировка не производится.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного анализа, без учета НДС составляет: 6050,61 руб. за 1 кв. м., $6050,61 \cdot 902 = 5457650,22$ рублей.

13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В рамках настоящего отчета при оценке рыночной стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход. Данному подходу присвоен вес 1.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:15:142026:494, площадью 902 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, местонахождение: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Севастопольская, по состоянию на отчетную дату составляет:

Таблица 18. Результаты оценки

Показатель	Методика оценки						Итоговая стоимость без НДС
	Затрат ный	Вес метода	Сравнитель ный	Вес метода	Доходн ый метод	Вес метода	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	-	0	5457650,22	1	-	0	5457650,22

14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных Законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 28-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009, № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 № 428-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 200-ФЗ, от 30.11.2011 № 346-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 21.11.2011 № 327-ФЗ, от 21.07.2014г. №225-ФЗ,

№145-ФЗ от 15.06.2015г.; №224-ФЗ от 13.07.2015г.), Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», ФСО № 3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №6)», отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью.

Оценщик:



/Бобкова Ю.В./

Диплом НОУ ВПО «Институт экономики и
управления г. Пятигорска»
о профессиональной переподготовке №0003 от
14.05.2010 г.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение №1. Копия Свидетельства о членстве в Некоммерческом партнерстве «СМАО», полиса страхования ответственности эксперта-оценщика, копия квалификационного аттестата.

Приложение №2. Аналоги объекта оценки.

Приложение №3. Выписка из ЕГРН.

Приложение №1. Копия Свидетельства о членстве в Некоммерческом партнерстве «СМАО»,
полиса страхования ответственности эксперта-оценщика, копия квалификационного аттестата.



ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5991R/776/5003124

г. Оренбург, Россия

«25» июня 2024 г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5991R/776/5003124 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, но дополняет условия Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ПРОФИТ»
Россия, 460541, Оренбургская Область, и.р.н. Оренбургский, с.п. Экспериментальный Сельсовет,
зд. рад. N 30, ул. Газенков, д. 2, пом. 5
ИНН: 5538076035 КПП: 563801001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115152 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056634 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 15.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «26» июня 2024 г. по 24:00 часов «25» июня 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

\$ 980 000,00 (Пять миллионов и 80000) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

\$ 980 000,00 (Пять миллионов и 80000) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Директор Оренбургского филиала

АО «АльфаСтрахование»

Должность

А.В. Лапшин

443

Доверенность № 4042/224 от «20» апреля 2022 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Галина Юрьевна Сидорова

Тел. 8(3532)540-888, электронная почта: Raahcof5@alfastrah.ru

ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР (ПОЛИС)**

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-593-083488/24 от «17» июня 2024 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Бобкова Юлия Викторовна , Паспорт Гражданина РФ серии 07 04 №378817 выдан УВД г. Пятигорска СК 16.10.2004 г. Адрес регистрации: 357519 Ставропольский край, г.Пятигорск, ул.Крайнего, д.90, кв.46 Эл. адрес: ozenka26@bk.ru Тел.: +79054465056
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «01» июля 2024 г. по «30» июня 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек) . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 3 830,00 (три тысячи восемьсот тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» июля 2024 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных
УКЭП Страховщика



Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

26 июля 2010
Дата включения в реестр

3166
№ согласно реестра

Бобкова Юлия Викторовна

паспорт 0704 378817 выдан УВД г. Пятигорска Ставропольского края 16.10.2004,
код подразделения 262-027, зарегистрирован: Ставропольский край, г. Пятигорск,
ул. Крайнего, д.90, кв. 46

**является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

**Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**



 **Ю.В. Усова**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037682-2

« 30 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Бобковой Юлии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 2024 г. № 350

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 2027 г.

АТ-ОЦЕНОЧ- Москва, 2021 г. - 64, 12/18 672



013434 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037666-1

« 30 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бобковой Юлии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 24 г. № 350

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 27 г.

АО «ОЦЕНОЧНИК» Москва 2021 г. Ф-13/№ 672



023237 - KA1

Приложение №2. Аналоги объекта оценки.

Аналог №1

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_3577797016

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

Участок 6 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

4 900 000 ₽

816 667 ₽ за сотку

В ипотеку от 33 156 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Авеню-Риэлт Владис

Агентство

На Авито с августа 2013 🌟

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Протасевич Юлия Павловна

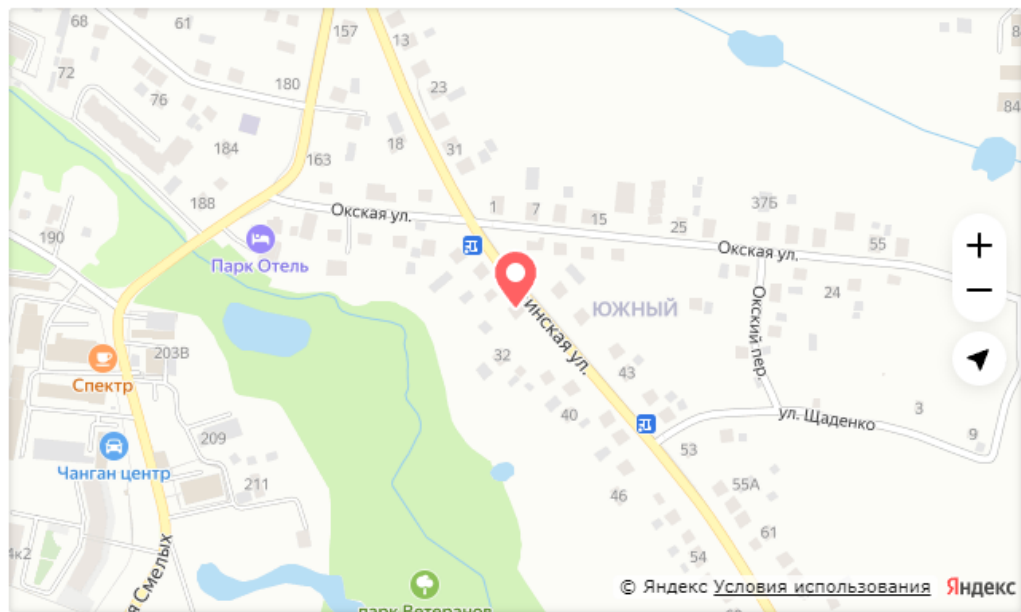
Об участке

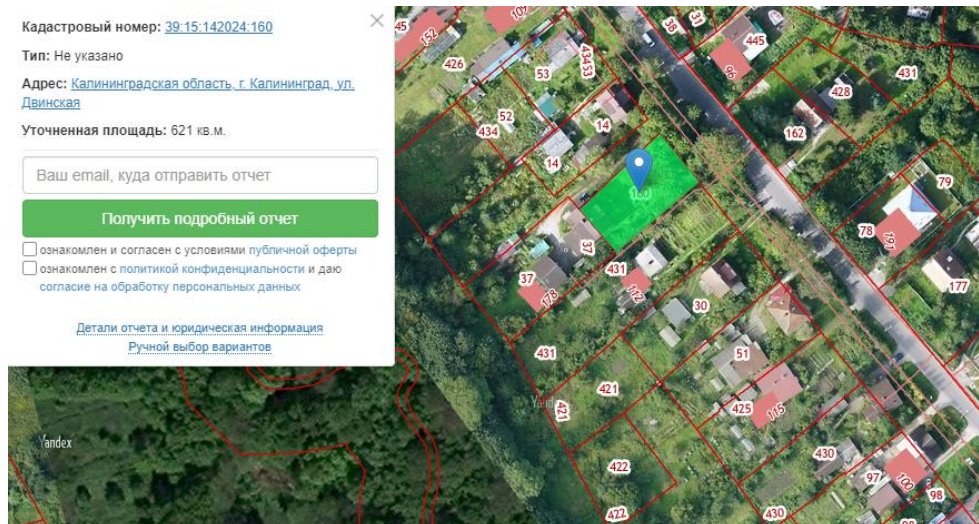
Площадь: 6 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Двинская ул., 30
р-н Московский

[Скрыть карту ^](#)





Описание

Код объекта: 867241.

ВНИМАНИЕ! ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

ПЕРВАЯ ЛИНИЯ!

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ИЖС!!!

Ориентир: Аллея Смелых, улица Дзержинского, Ангарская, Окская.

Общая площадь участка 6 соток. Участок правильной формы, широкий, сухой, ровный. Проведено межевание участка.

Кадастровый номер: 39:05:142024:160

Категория и виды разрешенного использования земельного участка:

ИЖС (под строительство жилого дома (объект индивидуального жилищного строительства))

* Земли населенных пунктов

В 1 м. от границы участка проходит линия электропередач.

К участку ведет асфальтированная дорога

Участок оформлен в собственность у физического лица Право собственности зарегистрировано.

Инфраструктура: район активно застроен жилыми домами. Пару минут езды до супермаркета EUROSPAR, остановка общественного транспорта рядом с участком.

Без обременений. 1 взрослый собственник.

Спешите приобрести ликвидный объект!

НЕ УПУСТИТЕ ВОЗМОЖНОСТЬ!!! Звоните! Записывайтесь на показ в удобное для Вас время.

Двинская улица
Калининград

Аналог №2

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot. izhs_4228820561

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

Участок 6,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



3 900 000 Р

600 000 Р за сотку
В ипотеку от 28 959 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Позвонить через Авито
в 909 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

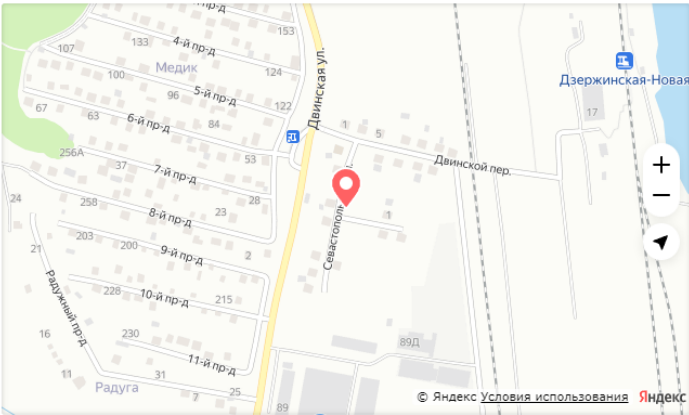
Илона
Частное лицо
На Авито с июля 2018



Расположение

Калининградская обл., Калининград, Севастопольская ул.
р-н Московский

[Скрыть карту ^](#)



3 900 000 Р

600 000 Р за сотку
В ипотеку от 28 959 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Позвонить через Авито
8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Илона
Частное лицо
На Авито с июля 2018
[Документы проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продам участок 6.5 сот в Калининграде, Московский р-н, ИЖС
КН 39:15:142026:480

Отличный участок правильной формы, ровный, не топит, юридически чистый, без обременений, все покошено и вычещено, готово к строительству

Газ, электричество, вся инфраструктура, остановка в 2-ух минутах
Разумный торг уместен

Кадастровый номер: [39:15:142026:480](#)

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
для индивидуального жилищного строительства

Земельный участок по адресу: [Калининградская обл., г. Калининград, ул. Севастопольская](#)

Уточненная площадь: 652 кв. м.

Ваш email, куда отправить отчет

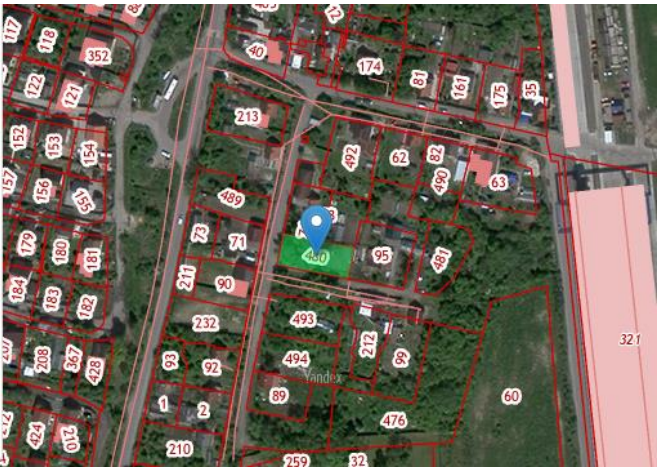
[Получить подробный отчет](#)

☐ ознакомлен и согласен с условиями публичной оферты

☐ ознакомлен с политикой конфиденциальности и даю согласие на обработку персональных данных

[Детали отчета и юридическая информация](#)

[Ручной выбор вариантов](#)



https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._izhs_4024585169

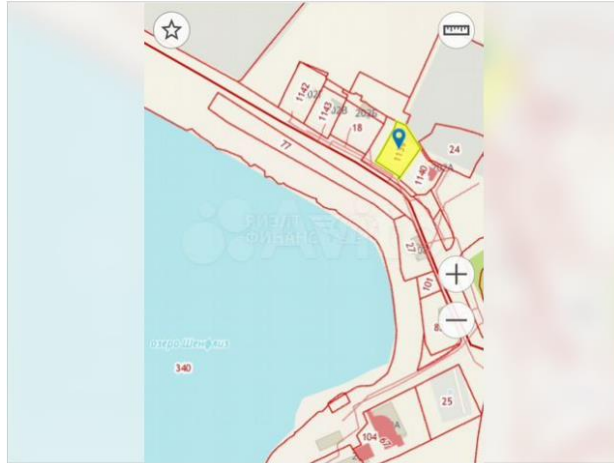
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 7,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



5 990 000 ₽

777 922 ₽ за сотку

В ипотеку от 37 730 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Риэлт-Финанс

Агентство

На Авито с ноября 2012

[Реквизиты проверены](#)



В ипотеку от 37 730 ₽/мес.

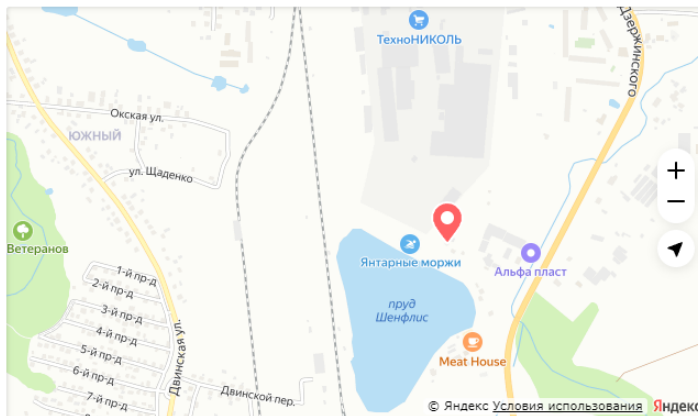
[Посмотреть скидки](#)



Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Дзержинского, 202Г
р-н Московский

[Скрыть карту](#)



Кадастровый номер: [39:15:141502:1139](#)

Тип: Не указано

Адрес: [Российская Федерация, Калининградская обл., г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Дзержинского, 202Д](#)

Фактическая площадь: 770.79 кв.м.

Ваш email, куда отправить отчет

Получить подробный отчет

- ☐ ознакомлен и согласен с условиями публичной оферты
- ☐ ознакомлен с политикой конфиденциальности и даю согласие на обработку персональных данных

[Детали отчета и юридическая информация](#)

[Ручной выбор вариантов](#)



Описание

Прекрасная возможность стать владельцем участка для строительства индивидуального жилого дома в живописном месте города Калининграда. Продаётся участок земли площадью 7,7 соток на первой линии у озера Шенфлиз. Круглый год рыбалка, прогулки, в летнее время обустроено место для купания (сделан спуск, дно песчаное). Участок в собственности, огорожен, правильной формы, сухой и ровный.

Есть электричество на участке - 15 кВт (три фазы).

Возможность подключения к центральной канализации.

ТУ на подключение газа (газ подведён к границе участка).

Рядом на ул. Дзержинского остановка транспорта, множество магазинов, школа, детский сад, поликлиника. Отличный вариант сначала для строительства, затем для проживания!

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

- оказываем полное юридическое сопровождение сделок;
- организовываем безопасное проведение взаиморасчетов.

Звоните и записывайтесь на просмотр прямо сейчас! Номер в базе: J23486

Приложение №3. Выписка из ЕГРН.


Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

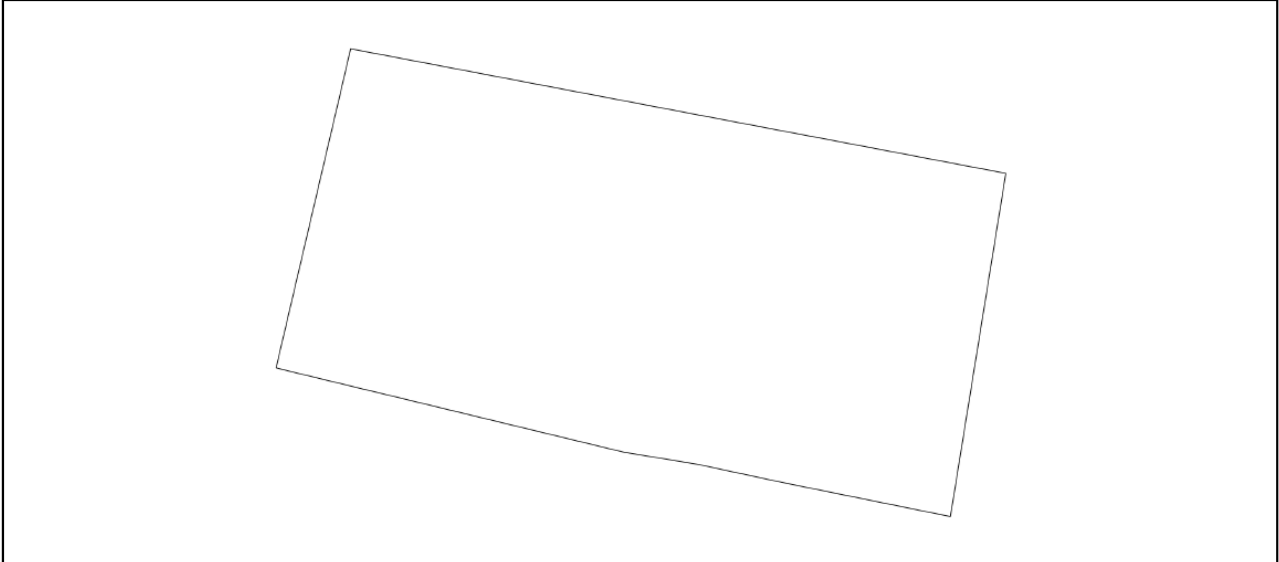
На основании запроса от 13.06.2024, поступившего на рассмотрение 13.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-159416730			
Кадастровый номер:		39:15:142026:494	
Номер кадастрового квартала:		39:15:142026	
Дата присвоения кадастрового номера:		08.04.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Севастопольская	
Площадь:		902 +/- 10	
Кадастровая стоимость, руб.:		2567119.06	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		39:15:142026:483	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:		Ерофеева Надежда Ивановна, № 1856, в СРО "Балтийское объединение кадастровых инженеров", СНИЛС 05418129950, договор на выполнение кадастровых работ от 13.03.2024 № 026-2024, дата завершения кадастровых работ: 01.04.2024	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	

			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
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	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-159416730			
Кадастровый номер:		39:15:142026:494	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	<div><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D1B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p></div>	инициалы, фамилия