



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АиС Оценка» 344038, Ростовская область,
г. Ростов – на - Дону, пр. М. Нагибина 14А, оф 47,
тел./факс. (8632)01-38-69, + 7 903 438 09 20
ИНН 6161098414; ОГРН 1236100005041
[e-mail: oooaisocenka@gmail.com](mailto:oooaisocenka@gmail.com)

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «АиС Оценка»



Письмак С.С.

ОТЧЕТ № 125/23-2

ОБ ОЦЕНКЕ:

Рыночной стоимости годового размера арендной платы, земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3499, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова, площадью 6168 кв. м, категория земель - земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования – Служебные гаражи.

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

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 10 НОЯБРЯ 2023 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10 НОЯБРЯ 2023 ГОДА

ОТЧЕТ ПОДГОТОВЛЕН: ООО «АИС ОЦЕНКА»

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом № 00335300000223000828 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости по определению оценки рыночной стоимости годового размера арендной платы объекта оценки, оценщиком ООО «АиС Оценка» проведена оценка и подготовлен Отчет № 125/23-2 от 10 ноября 2023 года, об оценке:

Рыночной стоимости годового размера арендной платы, земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3499, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова, площадью 6168 кв. м, категория земель - земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования – Служебные гаражи.

Цели оценки – определение рыночной стоимости годового размера арендной платы объекта оценки.

Результат оценки предполагается использовать для проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит основные факты и выводы, задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, сведения о заказчике оценки и об оценщике, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, применяемые стандарты оценочной деятельности, описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке, согласование результатов.

При проведении оценки перед оценщиком не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственности за полное описание правового состояния имущества и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности объекта оценки.

Результаты выполненного анализа, принятые допущения и ограничения, а также расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость годового размера арендной платы, земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3499, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова, площадью 6168 кв. м, категория земель - земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования – Служебные гаражи., на дату 10.11.2023г, составляет:

1 831 589,00 (Один миллион восемьсот тридцать одна тысяча пятьсот восемьдесят девять) руб.

Содержащиеся в Отчете об оценке выводы основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

С уважением, Директор



Письмак С.С.

Содержание

1.	Задание на оценку	4
2.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
2.1.	Сведения о Заказчике оценки	6
2.2.	Сведения об Оценщике.....	6
2.3.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	6
3.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	7
4.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
5.	Точное описание объекта оценки.	8
6.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки....	11
6.1.	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.	11
6.2.	Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения).	12
6.3.	Ограничения оценки	13
7.	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	13
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г Калининграде, на рынок оцениваемого объекта.....	13
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	19
7.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки.	23
7.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	25
7.5.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	28
7.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	29
8.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	30
8.1.	Основные этапы процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	30
8.2.	Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	31
8.3.	Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	32
8.4.	Методология оценки земель	33
9.	Определение рыночной стоимости земельного участка, сравнительным подходом.	38
10.	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	45
11.	Перечень использованных источников и литературы.....	46
11.1.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки источников.	46
11.2.	Литература	46
12.	Приложения	47
12.1.	Объекты аналоги. Земельные участки.	48
12.2.	Документы оценщика	52
12.3.	Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	58

1. Задание на оценку

Задание на оценку является приложением к договору на оценочные работы между Заказчиком и Оценщиком и содержит следующую информацию.

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки	<i>Земельный участок с кадастровым номером 39:15:141717:3499, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова, площадью 6168 кв. м, категория земель - земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования – Служебные гаражи.</i>
Кадастровый номер, площадь	<i>Земельный участок, кадастровый номер 39:15:141717:3499, площадь – 6 168 кв.м</i>
Правообладатель/балансодержатель	<i>КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»</i>
Права и ограничения, учитываемые при оценке	<i>Право собственности</i>
Цель оценки	<i>Определение рыночной стоимости годового размера арендной платы, в соответствии с:</i> - ФЗ-135 РФ от 29 июля 1998 года в действующей редакции - ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 - ФСО № 7 утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	<i>Предпосылки стоимости включают следующее:</i> 1. предполагается сделка с объектом; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование, текущее использование; характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Форма предоставления итоговой стоимости	<i>В виде единого значения без указания интервалов стоимости</i>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<i>Для проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</i>
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	<i>Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</i> - 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 оцен-

	ки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме
Дата определения стоимости (дата оценки)	10.11.2023г
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (в т. ч. специальные)	Специальные: для целей оценки рыночная стоимость объекта оценки определена без учета существующих улучшений и ограничений (обременений) Предполагается об отсутствии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения с учетом обстоятельств, выявленные в процессе. Остальные допущения и ограничения см. раздел 3 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составлен на бумажном носителе (2 экз.) и в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Иная информация предусмотренная ФСО	Отсутствует
Состав и объем документов и материалов, представленных заказчиком	1. Выписка из ЕГРН на земельный участок, площадью 6 168 кв.м. от 26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Иные специалисты не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика)	Отсутствуют
Специальные требования к отчету об оценке	Детализация раскрытия информации в отчете – с учетом требований к отчету об оценке, установленных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, в объеме, не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности.
Дополнительные исследования и определение расчетных величин	Не требуется
Валюта, в которой представлена стоимость	Российский рубль

2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 2. Сведения о Заказчике оценки

<i>Данные о Заказчике оценки</i>	
Наименование	КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»
Свидетельство	ИНН 3903010414 КПП 390601001
Адрес регистрации	Российская Федерация, 236022, г. Калининград, пл. Победы, 1

2.2. Сведения об Оценщике

Таблица 3. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Печенюк Сергей Николаевич
Контакты	Тел. +7 (903) 435-34-40 E-mail: ooo2015rco@gmail.com
Местонахождение Оценщика	344038, Ростовская область, г. Ростов – на - Дону, пр. М. Нагибина 14А, оф 47,
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 035072-1 от 30.06.2023 г
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Свидетельство № 0982 от 09 июля 2012г. О членстве в Саморегулируемой организации АССОЦИАЦИЯ «Межрегиональный союз оценщиков».
Адрес СРО	344022, Ростов на Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке выданный Печенюк Сергею Николаевичу в Ростовском государственном строительном университете, на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), ППК 136751, регистрационный номер 15408 от 14.04.2012г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименования и сведения об юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АиС Оценка» ИНН 6161098414 КПП 616101001 ОГРН 1236100005041 дата присвоения ОГРН 01 марта 2023 года
Сокращенное наименование	ООО «АиС Оценка»
Место нахождения	344038. г. Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина, 14а оф. 47
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 433-589-042626/23, выдан СПАО «Ингосстрах», период страхования действителен с 26.04.2023 г. по 25.04.2024 г., лимит ответственности 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек)
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим ООО «АиС Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АиС Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объек-

	та оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	---

3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для выполнения работ по оценке объекта оценки не привлекались сторонние организации и специалисты.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО I);

- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО II);

- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО III);

- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО IV);

- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО V);

- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО VI);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО-№ 7);

- изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении

изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – Изменения);

- Правила деловой и профессиональной этики АССОЦИАЦИИ «Межрегиональный союз оценщиков», включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций за номером 0005 от 11.12.2007г. - настоящие стандарты оценочной деятельности являются обязательным к применению специалистами – оценщиками, являющимися членами АССОЦИАЦИИ «МСО».

Методические материалы, используемые при составлении Отчета об оценке:

- Нормативно-правовые акты;

- Приказ Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

- Материалы по применению новых ФСО.

Источник информации: <https://srosovet.ru/Metod/fso22/>

5. Точное описание объекта оценки.

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок, площадью 7 664 кв.м. от 26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081362.

5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.

Таблица 5. Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки

Наименование данных	Содержание данных	Источник информации
Наименование и место нахождения объекта оценки	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:141717:3499, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова, площадью 6168 кв. м, категория земель - земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования – Служебные гаражи	Выписка из ЕГРН
Данные о правах на объект оценки		
Наименование имущественного права, объем прав	Право собственности	Выписка из ЕГРН
Ограничения прав	Не зарегистрировано	
Данные о правообладателе		
Полное (сокращенное) наименование	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»	Выписка из ЕГРН

Таблица 6. Сведения о характеристиках объекта оценки.

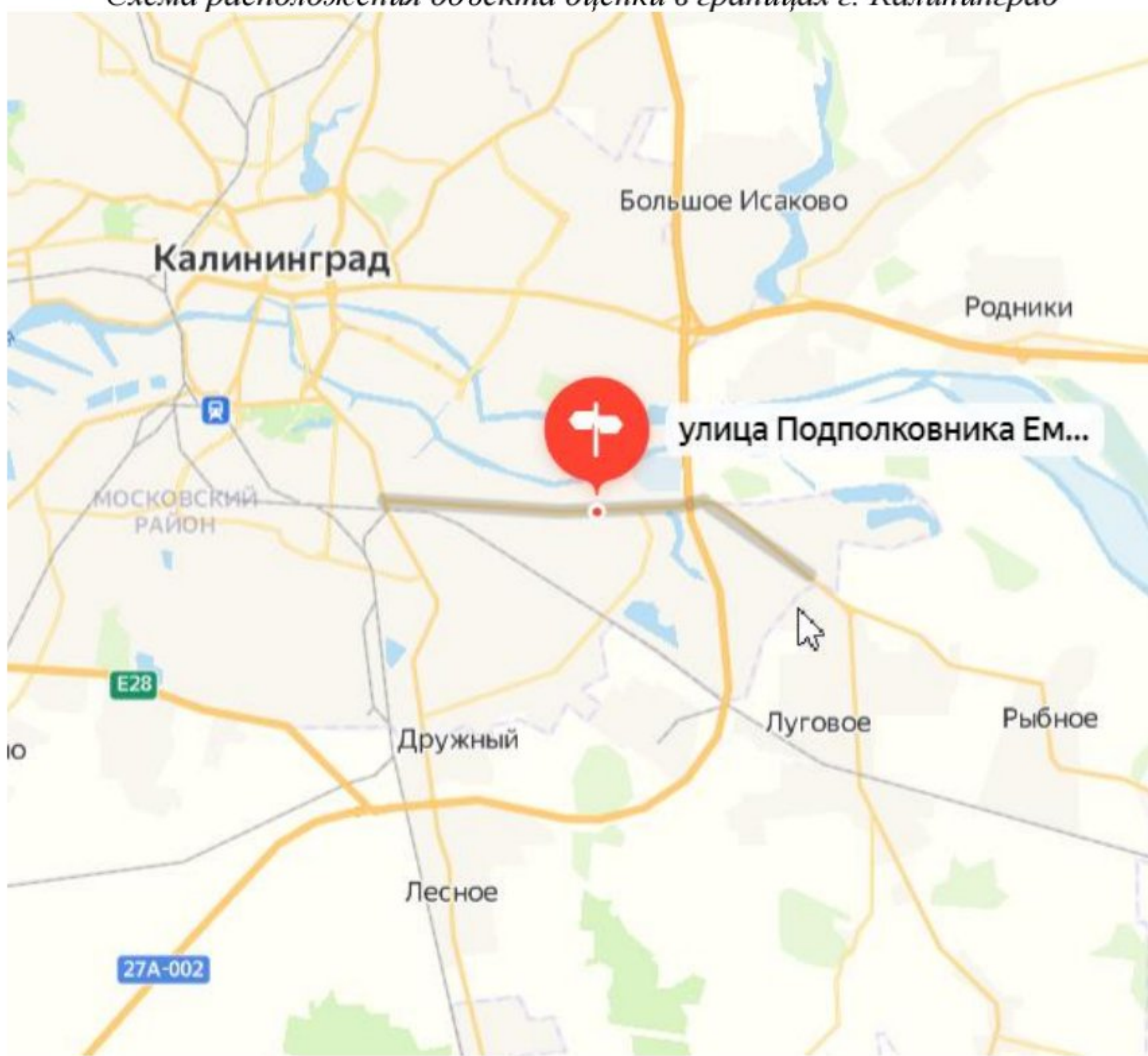
Наименование данных	Содержание данных	Источник данных
Идентифицирующие данные		
Кадастровый номер земельного участка на дату оценки	39:15:141717:3499	Выписка из ЕГРН
Индивидуализирующие данные для земельного участка		

Вид объекта оценки	Незастроенный земельный участок.	Выписка из ЕГРН и данные Публичной кадастровой карты
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки	8 966 051.52 руб.	
Адрес земельного участка (при наличии)	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова	
Площадь земельного участка, на дату оценки	6 168 кв.м.	
Конфигурация земельного участка		
Рельеф земельного участка	Ровный	
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов	
Вид или виды разрешенного использования земельного участка, на дату оценки	Служебные гаражи	
Фактическое использование земельного участка	Соответствует разрешенному	
Сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка	Отсутствуют	
Номер кадастрового квартала, в котором находится земельный участок	39:15:141717	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	-	

Таблица 7. Сведения о местоположении объектов оценки.

Описание местоположения объекта оценки		
- расположение на карте градостроительного зонирования	Участок расположен в границах населенного пункта	Анализ местоположения и визуальный осмотр
- границы земельного участка	Граничит с промышленными землями	
- обеспеченность инженерными коммуникациями	Отсутствуют	
- обеспеченность подъездными путями	Подъездные пути по дороге с твердым покрытием	
- виды недвижимости, соседствующие с земельным участком	Коммерческие объекты	
Сегмент рынка объекта оценки	Рынок земли промышленного назначения	

Схема расположения объекта оценки в границах г. Калининград



6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки.

6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка и Объектов оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.
2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика.
3. От оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, право подтверждающие (право устанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
6. Объект оценки рассматриваются свободный от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Задании на оценку.
7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении Объекта оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.
11. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
12. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика ООО «АиС Оценка» относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.
14. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.
15. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
18. Техническая экспертиза состояния объекта оценки Оценщиком не проводилась. Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие технического состояния объекта, принятого в расчеты, их действительному состоянию.
19. Исходные характеристики объекта приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра, консультаций со специалистами и опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов (под аналогичными подразумевается объекты сопоставимые по функциональному назначению).
20. Полная юридическая экспертиза чистоты прав на Объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением.
21. Обмеры оцениваемого Объекта не проводились. Значения площадей зданий, входящих в состав Объекта оценки, определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
22. Заказчик гарантирует, что информация по Объекту оценки соответствует действительности.
23. Определение рыночной стоимости Объекта оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объект оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, ипотеки, аренды и др.).
24. От Оценщика не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость.
25. Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете.

6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения).

1. В условиях нынешней экономической ситуации в стране и в мире, значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости (арендной платы) объекта оценки.

В связи с этим:

- общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние нынешней экономической ситуации в стране и в мире, на ценообразование рынка объекта оценки;
- после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

6.3. Ограничения оценки

Отсутствуют.

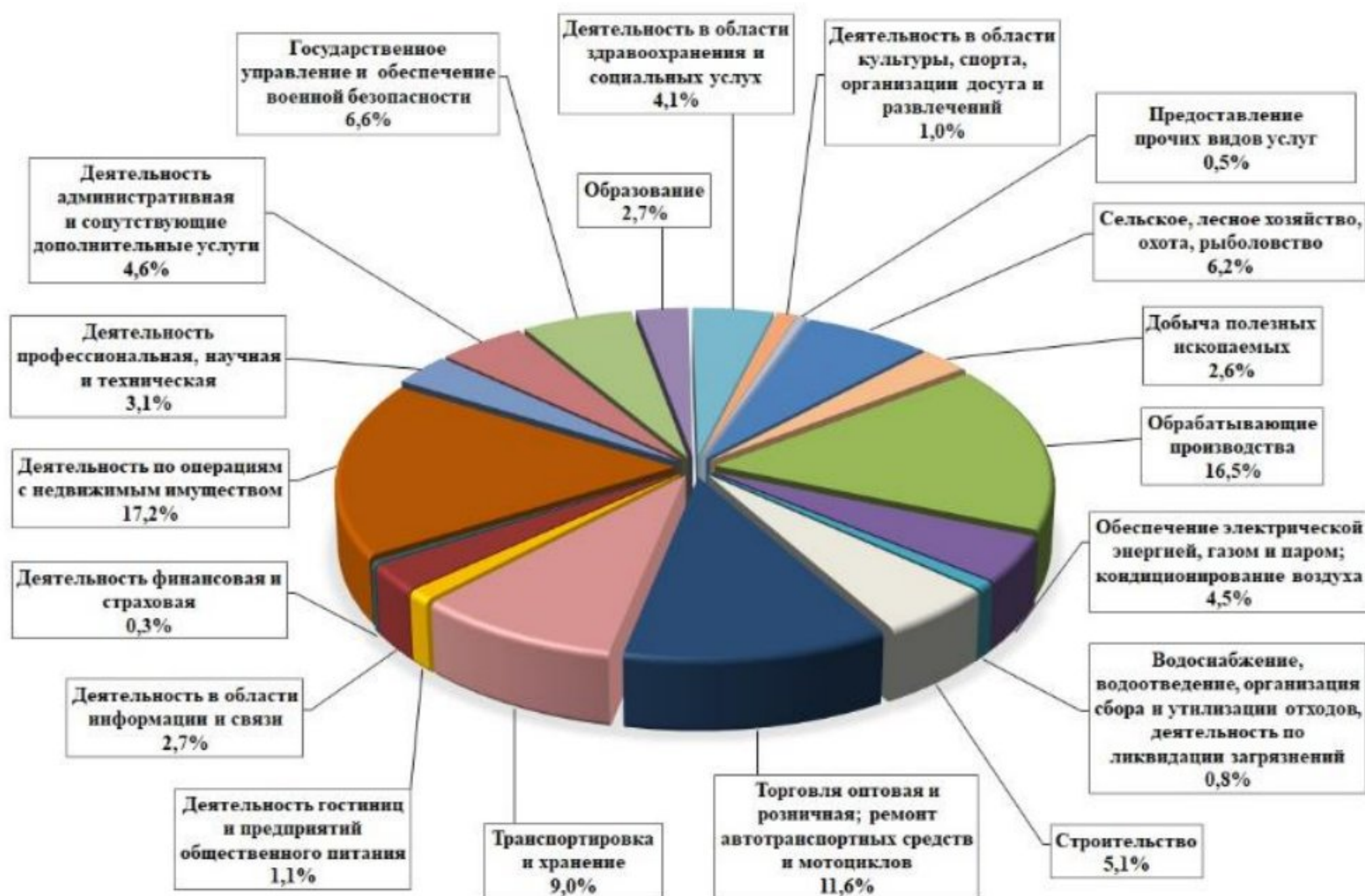
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Для определения стоимости недвижимости необходимо исследовать рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г Калининграде, на рынок оцениваемого объекта.

Калининградская область относится к регионам Российской Федерации с развитым промышленным производством. Валовой региональный продукт (ВРП) является главным показателем развития экономики. Объем ВРП по итогам 2021 года составил 675,0 млрд рублей, или 109,0% к уровню 2020 года в сопоставимых ценах. ВРП на душу населения в 2021 году составил 659,7 тыс. рублей на человека.

СТРУКТУРА ВАЛОВОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОДУКТА ЗА 2021 ГОД, %



Наибольший удельный вес в структуре ВРП занимает деятельность по операциям с недвижимым имуществом. За ними следуют обрабатывающие производства, торговля и сфера услуг. Не менее значимой отраслью экономики области, которая занимает не самый большой удельный вес, но обладает большим потенциалом для развития, является сельское хозяйство.

Валовой региональный продукт (валовая добавленная стоимость в текущих основных ценах) по оценке в 2022 году составил 694,5 млрд рублей или 91,8% к уровню 2021 года. ВРП на душу населения в области составил в 2022 году (по предварительной оценке) – 675,0 тыс. рублей на человека.

Социально-экономическое положение региона в 2022 году сопровождалось ростом производства продукции сельского хозяйства, увеличением жилищного строительства, ростом заработной платы.

Темп инфляции вырос относительно предыдущего года. Индекс потребительских цен в декабре 2022 года к декабрю 2021 года составил 12,9% (в декабре 2021 года к декабрю 2020 года – 109,5%).

Уровень регистрируемой безработицы на конец 2022 года составил 0,8% к экономически активному населению.

По состоянию на 1 января 2023 года численность постоянного населения с учетом итогов Всероссийской переписи населения составила 1 032 343 человека.

В I полугодии 2023 года на экономике городского округа «Город Калининград» продолжала сказываться сложная геополитическая ситуация и связанное с ней санкционное давление.

Объем производства продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах) за I полугодие 2023 года по отношению к соответствующему периоду прошлого года составил 37,6 % (в целом по Калининградской области – 68,5 %).

В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха по сравнению с I полугодием 2022 года объем производства (в действующих ценах) составил 104,3 % (по Калининградской области – 103,1%).

В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений результат деятельности по сравнению с I полугодием 2022 года составил 116,1 % (в целом по Калининградской области – 116,8 %).

Грузооборот грузового автомобильного транспорта за период с начала 2023 года составил 75,0 % от уровня соответствующего периода 2022 года (по Калининградской области – 85,3 %).

Объем работ и услуг по договорам строительного подряда за период с начала 2023 года (в фактических ценах) составил 166,3 % к уровню I полугодия 2022 года (по Калининградской области – 170,8 %). При этом физические объемы ввода в действие жилых домов составили 58,6 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (по Калининградской области – 74,9 %).

Оборот розничной торговли в городском округе «Город Калининград» за I полугодие 2023 года составил 94,6 % (в фактических продажных ценах, включая торговую наценку, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи) по отношению к соответствующему периоду 2022 года (по Калининградской области – 98,9%), общественного питания (в фактических ценах) – 129,7 % (по области – 129,2 %), платных услуг (в фактических ценах) – 110,4 % (по области – 110,8 %).

Индекс цен производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутрироссийском рынке, в июне 2023 года по отношению к декабрю 2022 года составил 97,9%, в том числе: по обрабатывающим производствам – 96,3 %; по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 112,8 %; в водоснабжении, водоотведении, организации и сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений – 110,4 %.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2023 года по отношению к декабрю 2022 года составил 105,8 %.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в июне 2023 года по отношению к декабрю 2022 года составил 107,3 %.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 99,9 %.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в июне 2023 года по отношению к декабрю 2022 года составил 102,5%.

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в июне 2023 года по отношению к декабрю 2022 года составил 101,0%.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июне 2023 года по отношению к декабрю 2022 года – 101,7%.

Индекс потребительских цен на услуги в июне 2023 года по отношению к декабрю 2022 года – 107,3%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, за период с начала 2023 года выросла на 11,1 % и составила 7 051,30 рубля в расчете на месяц.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за I полугодие 2023 года в крупных и средних организациях города, составила 63 320,8 рубля. По сравнению со среднемесячным уровнем 2022 года она выросла на 7,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, составила 104,7% к уровню 2022 года



Промышленное производство. Согласно статистическим данным, в первые месяцы 2023 года, несмотря на общее падение объемов производства до уровня 37,6% к объемам первого полугодия 2022 года (24,5 % к уровню I полугодия 2021 года), промышленность города демонстрирует признаки адаптации к сложившимся условиям деятельности: в июне 2023 года объемы

производства приросли на 14,9 % к объемам мая (при 6,1% месяцем ранее). При этом производство транспортных средств и оборудования по сравнению с I полугодием 2022 года выросло в 1,46 раза, чему способствовало постепенное восстановление объемов производства ГК «АВТОТОР»: в текущем году предприятие в рамках контрактов с азиатскими партнерами уже запустило сборку 6-ти новых моделей 3-х брендов автомобилей с перспективой по выпуску в 2023 году более 60 тысяч штук (против 50,5 тыс. штук в 2022 году).

Тенденция адаптации промышленности косвенно подтверждается данными о потреблении электрической энергии, газа и пара, кондиционирования воздуха, где наблюдается тенденция замедления падения объемов: -10,6% в июне (месяц/месяцу текущего года) после -21,4% месяцем ранее. Отрасли водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений по итогам I полугодия текущего года также демонстрируют поступательную динамику: +3,6% в июне (месяц/месяцу текущего года) после -5,7% месяцем ранее.

Вместе с тем, в ряде отраслей городской промышленности по итогам истекшего периода 2023 года продолжается спад объемов производства (в частности, производство компьютеров, электронных и оптических изделий составило 34,9% к уровню I полугодия 2022 года).

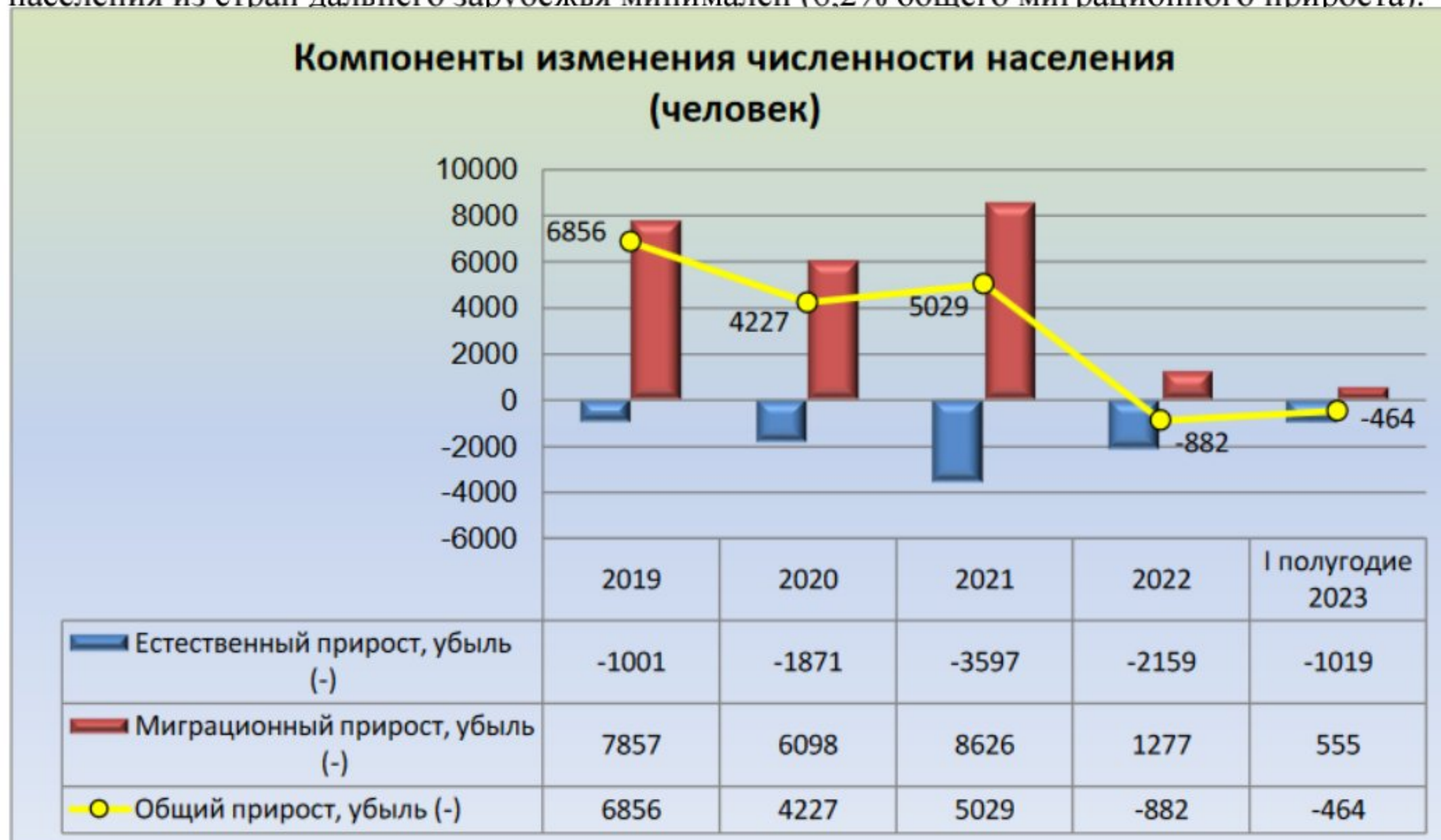
Санкционные трансграничные ограничения продолжают сказываться на работе грузового транспорта: за I полугодие 2023 года грузооборот грузового автомобильного транспорта составил лишь 169 955,4 тыс. т-км. (75,0 % к уровню соответствующего периода 2022 года). Однако поступательная динамика данного показателя, проявившаяся в первом квартале текущего года, за последующие месяцы несколько снизилась: +18,4 % в июне к объемам мая после +34,9 % месяцем ранее. В тоже время динамично растет объем перевезенных грузов: за I полугодие 2023 года перевезено 908,2 тыс. тонн (124,2 % к уровню соответствующего периода прошлого года), +20,6 % в июне к объемам мая после +18,3 % месяцем ранее, что также может рассматриваться как косвенное подтверждение оживления экономической деятельности. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за I полугодие 2023 года составил 7 506,5 млн. рублей. Выполненный собственными силами крупных и средних организаций города объем работ и услуг по договорам строительного подряда за истекший период 2023 года больше, чем за аналогичный период 2022 года на 66,3% в действующих ценах. При этом доля г. Калининграда по объему выполненных работ и услуг в строительстве области за период с начала 2023 год возросла до 55,6 % (с 54,1% по итогам 2022 года). В I полугодии 2023 года в г. Калининграде введены в эксплуатацию 344 новых жилых дома на 2297 новых благоустроенных квартир общей площадью 160,5 тыс. кв. метров, что на 41,4 % ниже уровня I полугодия 2022 года. При этом доля Калининграда на рынке жилищного строительства также снизилась с 41,6 % в 2022 году до 31,6 от общего объема жилья, построенного в регионе. Причиной сложившегося в жилищном строительстве положения стали общие тенденции замедления, связанные, в первую очередь, со значительным ростом стоимости строительных материалов и со спадом спроса на приобретение нового жилья (в том числе по причине сокращения программ льготного ипотечного кредитования).

В тоже время, в I полугодии 2023 года индивидуальными застройщиками (населением) построено 312 жилых домов общей площадью 47,9 тыс. кв. м, что на 14,2 % ниже уровня I полугодия 2022 года. Из них на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, построено 260 жилых домов общей площадью 30,5 тыс. кв. метров, что на 8,8 % ниже уровня аналогичного периода 2022 года.

Рождаемость за истекший период 2023 года в городе Калининграде значительно снизилась по отношению к уровню I полугодия 2022 года – родилось 1876 человек (2159 человек за аналогичный период 2022 года). При этом число умерших (2895 человека в 2023 году), несмотря на ощутимое снижение к уровню I полугодия 2022 года (3385 человек), продолжает превышать число родившихся граждан. В результате естественная убыль населения городского округа «Город Калининград», составившая в I полугодии 2023 года 1019 человек, несмотря на уменьшение на 207 человек к уровню соответствующего периода 2022 года (-1226 человек), продолжает сохраняться как отрицательная тенденция. Геополитическая ситуация явно сказывается на тенденциях миграционного движения населения городского округа «Город Калининград»: за I полугодие 2023 года число прибывших составило 7 936 человек (81,7 % к уровню аналогичного периода 2022 года в 9 703 человека). При этом миграционный отток населения за I полугодие 2023 года (7 381 человек) на 17,6 % ниже числа выбывших за соответствующий период 2022 года (8 957 человек). В результате миграционный прирост населения за I полугодие

2023 года составил лишь 555 человек (-25,6 % к уровню соответствующего периода 2022 года в 746 человек), не компенсировав потери численности населения от естественной убыли.

Геополитическая обстановка оказала существенное влияние, как на количество, так и на структуру миграционного потока: основную часть прироста населения (66,6 %) составила внутривосприимчивая межрегиональная миграция. В международном миграционном потоке преобладает обмен населением с государствами-участниками СНГ (наиболее значительным он был в миграционном обмене с Казахстаном, Кыргызстаном и Таджикистаном), миграционный приток населения из стран дальнего зарубежья минимален (6,2% общего миграционного прироста).



В целях поддержки бизнеса и населения в период геополитической нестабильности Правительством Российской Федерации были приняты и реализуются пакеты антикризисных мер, направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми, снижение текущих издержек бизнеса, создание стимулов для сохранения занятости. С начала 2023 года в городском округе «Город Калининград» наблюдается снижение уровня регистрируемой безработицы. За этот период количество безработных уменьшилось на 26,1 % – с 1 804 до 1 333 человек. В основном это состоящие на учете граждане, ранее осуществлявшие трудовую деятельность (1178 человек или 88,4% безработных) и уволенные по причинам «собственное желание», «соглашение сторон» (1 057 человек или 89,7% от осуществлявших трудовую деятельность), «сокращение численности или штата работников, либо ликвидация организации» (121 человек или 10,3%) из таких отраслей экономики, как оптовая и розничная торговля, обрабатывающее производство, транспортировка и хранение, и другие, а также граждане, впервые ищущие работу (ранее не работавшие) – 155 человек, или 11,6 %. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,5 % от численности рабочей силы в 267,9 тыс. человек.

С начала 2023 года за содействием в поиске подходящей работы обратились 5 688 человек, проживающих в городе Калининграде, из них трудоустроены 2 488 человек. Уровень трудоустройства составил 43,7% от обратившихся граждан (в I полугодии 2022 года, соответственно – 7 116 человек; трудоустроены 1996 человек, уровень трудоустройства – 28,0 %). По гендерному составу среди безработных преобладают женщины – 866 человек (65,0%). Вместе с тем с начала 2023 года количество заявленных вакансий увеличилось на 16,5 % – с 6 407 до 7 466 единиц (в том числе по рабочим профессиям – 4 523 единицы, или 60,6 % общего числа заявленных вакансий). Видовой состав заявленных работодателями вакансий: оптовая и розничная торговля – 17,1%, транспортировка и хранение – 8,4%, здравоохранение и предоставление социальных услуг – 8,3%, обрабатывающие производства – 7,8%, образование – 6,0%, строительство – 2,1%, деятельность гостиниц и предприятий общественного питания 1,3 % и другие. Коэффициент напряженности рабочей силы на рынке труда на текущую дату составил 0,4. На 01.07.2023 года в городе Калининграде зарегистрированы 5 организаций города, в которых в

третьем квартале 2023 года предстоит высвобождение 450 работников (на аналогичную дату 2022 года, соответственно 26 организаций, 845 человек). В ходе реорганизации и оптимизации предприятий запланировано трудоустроить 357 человек (в той же организации, либо в организацию - правопреемник), что составляет 79,3 % сотрудников, попавших под сокращение. Остальным гражданам, после регистрации в органах службы занятости населения в качестве ищущих работу и безработных, будут оказаны государственные услуги в полном объеме: трудоустройство на постоянные и временные рабочие места, переобучение по востребованным на рынке труда профессиям с последующим трудоустройством, услуги по организации собственного дела с последующей samozанятостью. На 01.07.2023 года в ГУ КО «Центр занятости населения Калининградской области» 14 организаций города Калининграда подали информацию о введении режимов неполной занятости для 689 человек: режим неполного рабочего времени по инициативе работодателя - 46 чел., временная приостановка работы - 454 чел., отпуск без сохранения заработной платы - 189 чел. (на аналогичную дату 2022 года – 36 организаций, 989 чел.). Всего под угрозой увольнения находится 1139 человек (на аналогичную дату 2022 года - 1834 чел.)

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за I полугодие 2023 года сотрудникам крупных и средних организаций городского округа «Город Калининград», составила 63 320,8 рубля на одного работника и на 7,3 % выросла по отношению к среднегодовому уровню 2022 года (59 026,1 рубля). При этом рост номинальной заработной платы был нивелирован ростом потребительских цен, вследствие чего реальная заработная плата за I полугодие 2023 года составила лишь 104,7 % к среднегодовому уровню 2022 года.

Одновременно необходимо отметить, что имеющая место просроченная задолженность по заработной плате в отношении 77 работников одной транспортной организации города Калининграда снизилась за период с начала текущего года на 8,5 % и по состоянию на 01.07.2023 года составляет 20 485 тыс. рублей. При этом необходимо отметить, что данная задолженность возникла в сентябре 2022 года и не связана с отсутствием бюджетного финансирования.

Инфляция в 2023 году проявляет тенденцию к постепенному замедлению: при уровне инфляции в 2022 году в размере 12,92 %, в июне 2023 года по отношению к декабрю 2022 года потребительские цены и тарифы на товары и услуги выросли на 2,5% (в т. ч. на продовольственные товары - на 1,0%, на непродовольственные товары на 1,7%, на услуги - на 7,3%). Рост инфляции в основном связан с повышением потребительского спроса, увеличением издержек производителей товаров, а также ослаблением рубля. Вместе с тем годовой темп прироста цен в Калининграде практически соответствовал уровню инфляции в Северо-Западном федеральном округе (2,91%), и в Российской Федерации в целом (2,76%). Темп прироста цен на продовольственные товары обусловлен, прежде всего, ростом цен на продукцию растениеводства: индекс цен на плодоовощную продукцию, включая картофель, составил 112,5%.

К началу лета в регионе традиционно возрастает доля импортных овощей открытого грунта на фоне постепенного исчерпания запасов прошлогоднего урожая. Вследствие произошедшего ослабления рубля стоимость импорта возросла. Это привело к удорожанию в годовом выражении капусты белокочанной свежей – на 106,8%, моркови – на 94,7% и картофеля – на 62,1%. Повышение цен отмечалось также на груши – на 45,0% и яблоки – на 29,5%. В то же время в июне 2023 года по отношению к декабрю 2022 года больше всего подешевели огурцы свежие – на 37,2% и крупа гречневая-ядрица – на 23,1%. Также подешевели яйца куриные – на 14,4% и помидоры свежие – на 11,1%.

В итоге стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в г. Калининграде в июне 2023 года составила 7 051,30 рублей. По сравнению с декабрем 2022 года она увеличилась на 11,1%.

В I полугодии текущего года на динамику цен на непродовольственные товары продолжали оказывать влияние сдержанный потребительский спрос и начавшееся восстановление предложения, в том числе за счет постепенного налаживания логистических цепочек и расширения поставок из стран СНГ и Азии. В совокупности эти факторы привели к снижению в годовом выражении цен на бытовую технику и электронику, замедлению роста цен на трикотажные изделия и обувь.

Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары в июне составил 1,7%. Основной вклад, как и в предыдущем месяце, внесла динамика цен на легковые автомобили. В июне продолжилось повышение спроса на легковые автомобили при ограниченном их предложении. Кроме того, ослабление рубля обусловило удорожание импортных комплектующих, используемых отечественными автопроизводителями. В результате ускорился годовой рост цен на новые автомобили российского производства. На фоне ослабления рубля и ограниченного

предложения также увеличились годовые темпы прироста цен на подержанные иномарки. Годовой темп прироста цен в сфере услуг в июне увеличился и составил 7,3% после 5,2% месяцем ранее.

В основном это связано с повышением спроса на путешествия. Возросший спрос на туристические поездки в регион обусловил ускорение годового роста цен на авиаперелеты. Произошедшее ослабление рубля в условиях ограниченного числа доступных зарубежных направлений способствовало увеличению годовых темпов прироста цен на туристические путевки в Турцию и Египет. Таким образом, основной вклад в рост цен на услуги внесли подорожание (к декабрю 2022 года) услуг в сфере зарубежного туризма (на 74,9%), санаторно-оздоровительных услуг (+53,9%), услуг гостиниц и прочих мест проживания (+44,5%), аренда двухкомнатной квартиры у частных лиц подорожала на 30,9%. При этом стоимость жилищно-коммунальных услуг, тарифы на которые были проиндексированы в декабре 2022 года, в истекшем периоде 2023 года оставались неизменными. По данным статистики за I полугодие 2023 года оборот розничной торговли по г. Калининграду (в фактических продажных ценах, включая торговую наценку, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи) составил 37 955,0 млн. рублей (94,6 % к соответствующему периоду прошлого года) что в сопоставимых ценах соответствует 92,3 % к аналогичному периоду 2022 года. Оборот общественного питания по г. Калининграду в I полугодии 2023 года составил 1 838,8 млн. рублей, темп роста в фактических ценах – 129,7% к соответствующему периоду 2022 года. В I полугодии 2023 года населению в г. Калининграде было оказано платных услуг на 19 016,0 млн. рублей, что на 10,4 % больше показателя аналогичного периода 2022 года. Объем платных услуг, оказанных населению в г. Калининграде, составил 84,9% от всех платных услуг, оказанных населению области.

За I полугодие 2023 года инвестиции в основной капитал по городу Калининграду составили 66,0 % всех инвестиций, осуществленных за данный период в Калининградской области. Объем инвестиций в основной капитал, осуществленных организациями, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, за I полугодие 2023 года составил 36 948,8 млн. рублей, что в 1,6 раза больше, чем за аналогичный период 2022 года (23 267,7 млн. рублей). Сложившаяся ситуация обусловлена как продолжающимся строительством на территории городского округа объектов для федеральных государственных нужд (таких, как строительство Кольцевого маршрута в районе Приморской рекреационной зоны с реконструкцией Северного обхода Калининграда, строительство интеллектуального пространства будущего «Кампус Кант-иана» ФГАОУ ВО «Балтийский федеральный университет имени И. Канта», строительство 2-ой и 3-ей очереди Главного корпуса музея «Мирового океана»), так и перезапуском производств, остановленных в 2022 году (в первую очередь в автопроме) и реализацией инвестпроектов в отрасли транспортировки и хранения. Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций в I полугодии 2023 года составили инвестиции в транспортировку и хранение (удельный вес – 18,5%). На втором месте по объему инвестиций в основной капитал – инвестиции в обрабатывающие производства (удельный вес – 16,8%), на третьем месте – инвестиции в деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 10,7% общего объема инвестиций. В структуре инвестиций крупных и средних организаций по источникам финансирования по итогам I полугодия 2023 года собственные средства занимают 54,2%, привлеченные средства 45,8% общего объема инвестиций в основной капитал, наибольший удельный вес в которых занимают бюджетные инвестиции.

https://www.klgd.ru/activity/economy/results/itogi_1polugodie_2023.pdf

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В общем виде рынок недвижимости делится на два главных сегмента: рынок коммерческой недвижимости и рынок жилой недвижимости, в каждом сегменте можно выделить вторичный и первичный рынок. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. Коммерческая недвижимость дополнительно сегментируется по выполняемой функции на офисные объекты, торговые объекты, производственно-складскую недвижимость. В некоторых СМИ рассматриваются как отдельный сегмент универсальные помещения, для которых невозможно однозначно определить сегмент. Предлагается к продаже некоторое количество специализированных объектов, в качестве небольшого отдельного сегмента

можно рассматривать объекты для временного проживания (гостиницы, мотели, базы отдыха), объекты придорожного сервиса (СТО, АЗС) и объекты свободного назначения или универсальные помещения. Также в зависимости от вида объекта недвижимости рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- А. Рынок земли,
- В. Рынок имущественных комплексов,
- С. Отдельно стоящих зданий,
- Д. Встроенно-пристроенных помещений.

Отличительной особенностью рынка земельных участков является наличие вида разрешенного использования (ВРИ) у земельных участков, который определяется согласно Генеральному Плану и принятым Правилам Землепользования и Застройки (ПЗЗ) в населенном пункте расположения земельного участка.

При этом участники рынка (СМИ, АН, риелторы) сегментируют земельные участки в зависимости от вида коммерческого использования (функционального назначения) земельного участка, причем исходят не из вида разрешенного использования, а чаще всего из потенциально возможного (не противоречащего законодательству), наиболее инвестиционно-привлекательного вида использования. А учитывая возможные варианты видов разрешенного использования в рамках соответствующей градостроительной зоны, рынок земельных участков по «виду коммерческого использования» в укрупненном смысле можно характеризовать той градостроительной зоной, в которой расположен объект.

В подтверждение вышесказанного, следует отметить, что рынок земельных участков не сегментируется в зависимости от видов разрешенного использования (ВРИ) и вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам.

1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.).

2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины, обозначающие функциональное назначение, при этом вид использования по документу не указывают, что дополнительно подтверждает приведенные выше выводы.

Как видно из представленных классификаций участники рынка и СМИ не разделяют земельные участки на 17 видов разрешенного использования, как это происходит при применении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (коммерческое использование, функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают. Как и в обратном случае, когда часть территории завода, промбазы, наиболее близкая к деловому центру начинает предлагаться и застраиваться торгово-офисными объектами, при этом зачастую сохраняя прежнее разрешенное использование участков, при этом стоимость таких участков уже формируется не как пром. земель, а как под общественно деловую застройку.

4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования.

Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промышленные объекты и т.п.

5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения, часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами и аналогами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра. Так, например, при определении кадастровой стоимости ВРИ 13 и ВРИ 9 расчетные модели строятся на одних и тех же рыночных данных, в соответствии с методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов от 15 февраля 2007 г. N 39: «Кадастровая стоимость земельных участков видов разрешенного использования, указанных в подпункте 1.2.13 Методических указаний, определяется путем умножения минимального для данного населенного пункта значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в подпункте 1.2.9 Методических указаний, на площадь земельных участков». Так же ВРИ 14 и 15. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования, оцениваются простым присвоением удельного показателя, рассчитанного для соответствующих категорий земельных участков для всего региона в целом. ВРИ 17 рассчитывается простым умножением на минимальные удельные показатели кадастровой стоимости, полученные при определении кадастровой стоимости для ВРИ № 7, с использованием аналогов и ценообразующих факторов ВРИ 7.

Сами по себе виды разрешенного использования, приведенные в методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов от 15 февраля 2007 г. N 39, не содержат в себе множество видов и подвидов разрешенного использования, встречающихся на практике. Например, ВРИ – «под АЗС», «под типографию», «под частную клинику», «под частный детский садик», не попадает ни под один из 17 ВРИ приведенных в методических рекомендациях. Ряд ВРИ встречающихся на практике, напротив, подпадает сразу под несколько видов разрешенного использования установленных в методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов от 15 февраля 2007 г. N 39, такие как, например, «для строительства торгово-развлекательного, гостиничного, общественно-делового центра» (может быть отнесен к 3-м различным ВРИ), «под строительство многоэтажного, жилого дома с гаражным комплексом и объектами торгово-делового назначения» (может быть отнесен к 4-м различным ВРИ), «под торгово-офисный центр с гаражно-парковочным терминалом» (может быть отнесен к 3-м различным ВРИ).

Таким образом, сегментировать рынок земельных участков следует по общепризнанным, укрупненным классификаторам, применяемым профессиональными участниками рынка и аналитическими агентствами, исследующими данную проблематику с момента формирования рынка земельных участков.

Таблица 8. Сегментация рынка земельных участков по виду использования.

№ п/п	Категория	Разрешенное использование	
1	земли сельскохозяйственно-го назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья	
		земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями	
		земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	
		земли, занятые замкнутыми водоемами	
		земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
2	земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	1) жилая зона	индивидуальная жилая застройка
			малозэтажная смешанная жилая застройка
			среднеэтажная смешанная жилая застройка
			многоэтажная жилая застройка
			иные виды застройки

№ п/п	Категория	Разрешенное использование	
		2) общественно-деловая зона	застройка административными зданиями
			застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения
			застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
		3) производственная зона	застройка промышленными объектами
			застройка коммунально-складскими объектами
			застройка иными предназначенными для этих целей
			производственными объектами согласно градостроительным регламентам
		4) зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
			застройка объектами связи
			застройка объектами инженерной инфраструктуры
			застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
		5) рекреационная зона	земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
		6) зона сельскохозяйственного использования	
		7) зона специального назначения	
		8) зона военных объектов	
		9) иные территориальные зоны	
3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)	земли промышленности	
		земли энергетики	
		земли транспорта	
		земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	
		земли для обеспечения космической деятельности	
		земли обороны и безопасности	
		земли иного специального назначения	
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов	
		земли природоохранного назначения	
		земли рекреационного назначения	
		земли историко - культурного назначения	
		иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами	
5	земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие)	
		предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)	
6	земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли, занятые водными объектами	
		земли водоохраных зон водных объектов	
		земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов	
7	земли запаса		

ВЫВОД: Проанализировав все выше изложенное, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков категории: земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК), разрешенное использование: застройка иными предназначенными для этих целей.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

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. А в последнее время интерес к ней проявляют и жители Германии. О том, как спрос повлиял на цены, и в целом о ситуации на земельном рынке региона «Новому Калининграду» рассказали эксперты.

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.

В сентябре число выданных ипотечных кредитов на ИЖС, по данным «Сбера», выросло на 12,9% год к году. В Калининградской области летом также был зафиксирован «кредитный бум» на частное строительство. По данным на конец июля банк выдал таких кредитов на 1 млрд рублей. Это в 6 раз больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и в 22 раза больше, чем в 2021 году. Ипотеку на ИЖС калининградцы стали оформлять в 7 раз чаще.

Однако, по мнению главы гильдии риелторов региона Олега Перевалова, рост цен на деле незначительный и существует скорее на бумаге. «Цены на земельные участки, я бы сказал, что они плюс-минус ни вверх, ни вниз не идут. В общем и целом они за последний год практически не изменились, — отметил эксперт, — Подорожание — громко звучит. Возможно, за год произошла какая-то корректировка на 5 — 10%. Это такое подорожание условное». К тому же, считает он, цена предложения часто отличается от стоимости реальных сделок. Собственники сейчас зачастую идут навстречу покупателям и снижают начальные цены, добавил риелтор. «С землёй всё на самом деле довольно ровно, — заключил Олег Перевалов, — Предложение достаточно. Спрос наоборот недостаточный, поэтому такой держится баланс».

О стабильной ситуации на земельном рынке региона говорит и учредитель агентства недвижимости «Макромир Калининград» Андрей Марков. «Спрос на земельные участки есть, — отметил он, — Покупают как местные, так и с большой России. В последнее время активизировались и клиенты из Германии».

Структуру роста цен на землю в Калининградской области за последние три месяца проанализировали эксперты «Авито». По их данным, больше всего подорожали земли сельскохозяйственного назначения. Цена на них выросла на 9% за сотку. Немного отстают участки под

промышленные объекты. Здесь рост составил 8%. На 2% подорожала земля, предназначенная для строительства жилых домов.

Что касается аренды земли, то здесь ситуация с июля по сентябрь текущего года, по данным «Авито», изменилась более существенно. Цена за сотку выросла на 60%, составив 48 тыс. рублей. Спрос при этом упал на 26%. Однако здесь большую роль играет сезонность.

<https://www.newkaliningrad.ru/realty/publications/24066938-faktor-davleniya-cto-proiskhodit-s-tsenami-na-rynke-zemli-kaliningradskoy-oblasti.html>

Цена продажи участков в Калининграде

Продажа

Аренда

Регион

Калининград

Тип недвижимости

Участки

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли ☐ доллары ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Калининград. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.11.2023)
Земельные участки и земля (сотку)	511 541 руб.	- 15 495 руб. За сотку	300 000 ... 40 000 000 руб. за объект

<https://kaliningrad.restate.ru/>

Для выявления среднего значения, а также интервала цен, земельные участки промышленного назначения, были проанализированы все имеющиеся, в общем доступе, объявления по продаже подобных объектов, в ближайшем окружении объекта оценки, в г. Калининграде. Для анализа использовались все доступные в общем доступе ресурсы: realty.ru, www.avito.ru, <https://cian.ru/map/>, <http://barahla.net>, <https://100realt.ru/>, <https://onrealt.ru/>, <https://move.ru>.

Исходя из этого были обнаружены следующие земельные участки промышленного назначения, с соответствующими характеристиками:

- дата предложения объектов в сентябре-ноябре 2023 года.
- площадь участков от 1 400 кв.м. до 58 000 кв.м.
- назначение – земли промышленного назначения.
- с указанием цены объекта.

В результате анализа рынка продажи земельных участков промышленного назначения, в ближайшем окружении объекта оценки, в г. Калининграде, были обнаружены следующие объекты.

Таблица 9. Объекты – аналоги.

Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Дата публикации	Источник информации
Калининградская область, Калининград, ул. Энергетиков, 38 р-н Московский	3 800	19 990 000	5 261	окт.23	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_promnaznacheniya_2984109009
Калининградская область, Калининград, ул. Дзержинского, 222 р-н Московский	58 000	160 000 000	2 759	окт.23	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_58_ga_promnaznacheniya_2082305657
Калининградская область, Калининград, Камская ул. р-н Московский	3 000	12 999 000	4 333	окт.23	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_3075504224
Калининградская область, Калининград, Центральный район р-н Центральный	1 400	7 000 000	5 000	ноя.23	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_3372917958
Калининградская область, Калининград, СТ Победа, 3-я Большая Окружная ул. р-н Ленинградский	7 330	43 000 000	5 866	сен.23	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_733_sot_promnaznacheniya_2401189277
Калининградская область, Калининград, Московский район, исторический район Понарт р-н Московский	4 700	17 500 000	3 723	ноя.23	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniya_3270357812
Калининград, Московский район р-н Московский	1 740	8 000 000	4 598	ноя.23	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_174_sot_promnaznacheniya_2812336039
Калининградская область г. Калининград Московский район Транспортная улица	1 550	12 000 000	7 742	окт.23	https://www.realtymag.ru/zemelnny-uchastok/prodazha/475494197

Анализ таблицы позволяет сделать следующие выводы:

- **средняя цена предложений 1 кв.м. земельных участков промышленного назначения, в ближайшем окружении объекта оценки, в г. Калининград, составляет – 4 910 руб./кв.м. (до внесения корректировок)**

- **интервал значений цен 1 кв.м. земельных участков промышленного назначения, в ближайшем окружении объекта оценки, в г. Калининград, составляет от 2 759 руб./кв.м. до 7 742 руб./кв.м.**

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков.

Оценщиком выявлены и проанализированы ценообразующие параметры на рынке земельных участков:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Рыночные условия (дата предложения);
- Вид использования/зонирование;

- Местоположение аналога.

Стоимость объекта зависит от ценового района, в котором расположен объект оценки:

- статус населенного пункта;
- местоположение в пределах города;
- расположение относительно автомагистралей;
- расположение относительно красной линии;
- интенсивность транспортного потока;
- наличие свободного подъезда к участку;
- наличие железнодорожной ветки;
- асфальтирование участка;

Наличие построек;

Физические характеристики:

- общая площадь;
- инженерно-геологические условия;
- наличие коммуникаций.

Описание ценообразующих факторов, на рынке аренды/продажи земельных участков:

Качество передаваемых прав. На рынке недвижимости продаются как право собственности, так и право аренды. Согласно ст.209 гл.13 Гражданского кодекса РФ право собственности дает собственнику правомочия владения, пользования и распоряжения, которые осуществляются им свободно, по своему усмотрению, но лишь в той мере, в какой оборот объектов допускается законом, а также если это не наносит ущерба окружающей природной среде (ст. 36 Конституции РФ, ст. 129, 209 ГК РФ и др.).

Лица, имеющие в собственности объекты недвижимости, вправе их продавать, дарить, обменивать, передавать по наследству (в том числе по завещанию), сдавать в аренду, отдавать в залог, а также передавать объект или его часть в качестве вноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов. Государство, граждане, юридические лица, муниципальные образования так же могут передавать объекты недвижимости, находящиеся в их собственности, для использования другим лицам. В таких случаях возникают различные виды вещных прав на недвижимость, принадлежащих лицам, которые не являются ее собственниками (ст. 216 Гражданского кодекса РФ): право пожизненного наследуемого владения, право постоянного или временного пользования, земельные сервитуты, право аренды и др.

Право аренды представляет собой право срочного платного пользования объектом для определенных хозяйственных и иных целей. Сторонами договора аренды выступают граждане, юридические лица, органы исполнительной власти (от имени государства - Российской Федерации и ее субъектов или муниципальных образований).

Таким образом, право собственности предполагает наибольший объем прав, нежели право аренды, соответственно, имеет более высокую ценность среди участников рынка.

Наличие тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Условия финансирования. На рынке недвижимости бывают типичные и нетипичные условия сделки. Типичные сделки – это расчёт денежными средствами в день совершения сделки. Если расчёт за объект недвижимости производится неденежными средствами (например, векселями), существует отсрочка платежа и др. условия, которые увеличивают цену сделки, такая сделка является нетипичной, что делает условия финансирования сделки также нетипичными.

Условия сделки. Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В условиях развитого рынка и большой конкуренции присутствует составляющая торга. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть корректировка на торг. Поскольку величина скидки в каждом конкретном случае является случайной величиной, зависящей от различных факторов (умения вести торг, готовности уступить, активности рынка и т.д.), в расчетах используются усредненные по рынку статистические характеристики величины скидки.

Рыночные условия (дата предложения). Дата предложения оказывает влияние на уровень цен предложений так как, во-первых, с течением времени меняется стоимость денег (в случае значительного интервала даты предложений объектов сравнения и даты оценки необходимо учитывать уровень инфляции), а также происходит изменение (рост/снижение) цен на объекты, которое может быть вызвано различными факторами (изменение экономической ситуации в стране, платежеспособность, насыщенность рынка, изменение законодательства и т.д.).

Вид использования/зонирование земельного участка. Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка рассчитываются как отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки.¹ Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Местоположение. Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка.

Расположение относительно автомагистралей. Корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии – коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог.

Конфигурация, форма и рельеф земельного участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;

¹ Итоги расчета СтарРиелт на основе актуальных рыночных данных

- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Общая площадь.

Как правило, при реализации объектов недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше площадь объекта, тем стоимость 1 кв. м дешевле, таким образом, рассчитывается поправка на общую площадь.

Коммуникации земельных участков

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

7.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Заключение о наилучшем использовании отражает позицию оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества «будет максимальной».

Принцип наиболее эффективного использования означает, что рыночная стоимость, например, арендной платы за аренду земельного участка формируется его наиболее эффективным использованием или таким использованием, которое является наиболее вероятным, физически возможным, юридически допустимым, финансово осуществимым, имеет надлежащее оправдание, и при котором стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Данный принцип означает, что в процессе оценки определяется такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки. Иначе говоря, из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- существующие нормы зонирования (разрешенные виды использования);
- градостроительные и природоохранные ограничения по застройке земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- существующее использование недвижимости.

Данный принцип также означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов. В жизни наиболее эффективное использование может не совпадать с существующим использованием оцениваемого объекта недвижимости.

При определении наиболее эффективного использования земельный участок всегда рассматривается как незастроенный, и это является общепринятой практикой. Стоимость самой земли, взятой отдельно, может не только равняться стоимости земельного участка с улучшениями, но и превышать ее. Это будет означать, что стоимость улучшений является отрицательной,

вследствие их износа, сами строения требуют сноса, а использование земельного участка не отвечает принципу наиболее эффективного использования.

При анализе и определении наиболее эффективного использования незастроенных земельных участков определяется несколько видов предполагаемого использования, в том числе и такого, как оставление данного участка незастроенным. Далее определяются все расходы и доходы, связанные с осуществлением предполагаемых проектов и из них, выводится остаточная стоимость земли. Вариант, обеспечивающий ее наибольшее значение, может считаться наиболее эффективным использованием.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями с учетом возможностей их развития.

В соответствии с «техническим заданием на оценку» и предполагаемым использованием итоговых результатов, объект оценки оценивается исходя из вида его фактического использования при этом оцениваемый ЗУ оценивается как незастроенный.

Заключение: В настоящем отчете, согласно проведенному анализу и с учетом требований действующего законодательства, наилучшим вариантом использования объекта оценки будет использование в соответствии с видом фактического использования – как условно свободный земельный участок промышленного назначения.

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

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (первые две строки, Таблица 10). Основное назначение предложенной АРБ градации – последующее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Анализ сделок показывает, что основным фактором ликвидности является доступность финансовых инструментов. Большинство сделок на локальном рынке недвижимости происходит в режиме ипотеки. Ключевым игроком на рынке ипотечного кредитования является Сберегательный банк РФ.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. Объект оценки относится к земельным участкам. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении земельных участков на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести земельные участки.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка.

Местоположение. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях земельные участки, в зависимости от расположения, имеют разный спрос.

Таблица 10. Градация ликвидности и мнение оценщика

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации	Менее 30 дн.	От 30 до 60 дн.	От 60 до 120 дн.	От 120 до 180 дн.	Более 180 дн.
Эластичность спроса					
Величина скидки от РС, %	0	5	10	15	20
Масштабность					
Размер объекта – средний					
Количество					
Общее число объектов, предлагаемых на рынке за последние полгода					
Местоположение					
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова					
Итоговое значение					

Ликвидность объекта оценки принимается оценщиком на уровне СРЕДНЕЙ. По мнению оценщика, использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

8.1. Основные этапы процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее договор на оценку) или иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон)
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки соблюдаются требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной

деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

8.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по ее доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Основной принцип доходного подхода – стоимость недвижимости определяется будущими доходами ее владельца: то есть пересчет будущих денежных потоков, которые дает недвижимость, в стоимость в настоящий момент.

Так как в основе подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то есть право получать все регулярные доходы во время владения, а также доход от продажи собственности после окончания владения (реверсия), то поэтому при оценке доходной недвижимости рассматривают два источника дохода:

- арендная плата от сдачи собственности в аренду (доход от эксплуатации);
- доход от продажи собственности после владения (реверсия).

Ограничение подхода - при неполной и недостоверной информации о сделках на рынке недвижимости, оценка объектов на основе доходного подхода с достаточной степенью достоверности может осуществляться только для жилых помещений и коммерческих объектов производственного назначения, не требующих дополнительных капитальных вложений. На эти помещения существует стабильный спрос и их можно сопоставить по ряду ключевых параметров.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных;
- доходный подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Недостатки доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и неизысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость:

- метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов;
- метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Следовательно, для целей и задачи настоящего отчета, доходный подход будет применяться для определения арендной платы земельного участка, с использованием рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

8.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки. В соответствии с ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять:

- для оценки объектов недвижимости
- земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых зданий;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:
- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устаревания;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Оцениваемый объект представляет собой незастроенный земельный участок, в связи с этим затратный подход, в настоящей работе не применялся.

8.4. Методология оценки земель

Для оценки рыночной стоимости земельных участков в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р, применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты; метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельных участков;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги;

- элементы, по которым проводится сравнение;
- значения корректировок.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу².

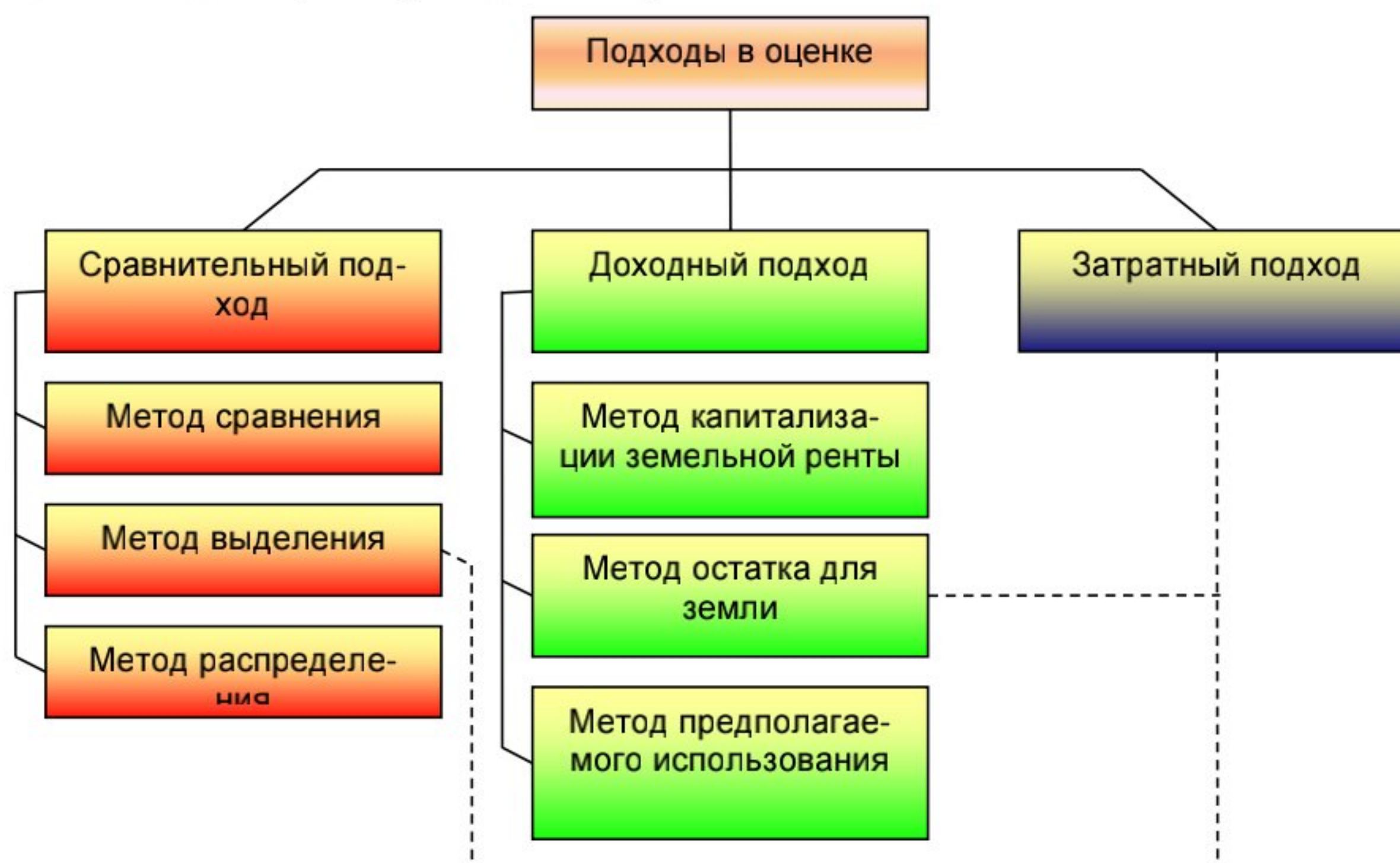
Таблица 11. Методы оценки земли (ЗУ).

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

²М.А. Федотова, Г.М. Кондратов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами (Рис. приведен ниже).



1. Метод сравнения продаж применяется для оценки рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

2. Метод выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков.

3. Метод распределения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков.

4. Метод капитализации дохода применяется для оценки рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого рыночной стоимости аренды земельного участка.

5. Метод остатка применяется для оценки рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

6. Метод предполагаемого использования применяется для оценки рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из ис-

пользованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Выводы о применимости подходов и методов в целях данной оценки

Метод сравнения продаж наиболее предпочтителен в данном случае, по причине наличия всей необходимой информации, для его применения.

9. Определение рыночной стоимости земельного участка, сравнительным подходом.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим и сопоставимых, по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы оценщиком. Из всей имеющейся в общем доступе выборке, наиболее сопоставимые по своим характеристикам объекты, выбраны и сведены в расчетную таблицу.

Таблица 12. Расчет стоимости земельного участка, площадью 6 168 кв.м.

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 3	ОС № 4
Информация об объектах:					
Источник информации		https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot._promnaznacheniya_3270357812	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_3075504224	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_3372917958	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_174_sot._promnaznacheniya_2812336039
Дата предложения		ноя.23	окт.23	ноя.23	ноя.23
Передаваемые имущ. права	право собственности на земельный участок, без ограничений	право собственности на земельный участок, без ограничений	право собственности на земельный участок, без ограничений	право собственности на земельный участок, без ограничений	право собственности на земельный участок, без ограничений
Условия финансирования	100% оплата в денежных средствах	100% оплата в денежных средствах	100% оплата в денежных средствах	100% оплата в денежных средствах	100% оплата в денежных средствах
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка		предложение	предложение	предложение	предложение
Цена объекта, руб.		17 500 000	12 999 000	7 000 000	8 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	6 168,00	4 700	3 000	1 400	1 740
Стоимость, за 1 кв. м. руб.		3 723	4 333	5 000	4 598
Стоимость, за 1 кв. м. руб. с учетом торга 11,6%		3 291	3 830	4 420	4 065
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Местоположение	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова	Калининградская область, Калининград, Московский район, исторический район Понарт р-н Московский	Калининградская область, Калининград, Камская ул. р-н Московский	Калининградская область, Калининград, Центральный район р-н Центральный	Калининград, Московский район р-н Московский
Вид разрешенного использования	Служебные гаражи	Промышленная деятельность	Промышленная деятельность	Промышленная деятельность	Промышленная деятельность
Коммуникации	Отсутствуют	Все	Электроснабжение, Водоснабжение	Все	Все
Корректировки:					
Передаваемые имущ. права		0%	0%	0%	0%
Условия финансирования		0%	0%	0%	0%

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 3	ОС № 4
Условия продажи		0%	0%	0%	0%
Условия рынка		0%	0%	0%	0%
Вид использования		0%	0%	0%	0%
Местоположение	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова	Калининградская область, Калининград, Московский район, исторический район Понарт р-н Московский	Калининградская область, Калининград, Камская ул. р-н Московский	Калининградская область, Калининград, Центральный район р-н Центральный	Калининград, Московский район р-н Московский
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Коммуникации	Отсутствуют	Все	Электроснабжение, Водоснабжение	Все	Все
Коэффициент	1	1,47	1,16	1,47	1,47
Корректировка		-31,97%	-13,79%	-31,97%	-31,97%
Площадь земельного участка	6 168,00	4 700,00	3 000,00	1 400,00	1 740,00
Корректировка		-3,20%	-8,30%	-16,30%	-14,10%
Итого корректировок		-35,17%	-22,09%	-48,27%	-46,07%
Скорректированная цена		2133,56	2983,95	2286,47	2192,26
Сумма корректировок аналогов по модулю		35,17	22,09	48,27	46,07
Весовые коэффициенты		0,25	0,38	0,18	0,19
Взвешенные цены		533,39	1133,90	411,56	416,53
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м.			2495,38		
Стоимость земельного участка, площадью 6168 кв.м., руб.			15 391 504		
Коэффициент капитализации, %			11,90%		
Рыночная стоимость годового размера арендной платы, руб			1 831 589		

Объяснение корректировок

Передаваемые имущественные права. Корректировка по передаваемым правам учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимых объектов. В данном случае расчет производится из допущений о праве собственности без ограничений.

Условия финансирования. Корректировка, которая конвертирует цену сделки сопоставимых объектов в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости. По всем объектам *финансирование осуществляется в денежных средствах*, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего Российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи. Данная корректировка используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, требующие корректировки по условиям продажи не должны использоваться в исследовании при существовании достаточного количества информации о «чистых» сделках. *В нашем случае, объекты для анализа и последующего сравнения отбираются, исходя из условия «чистых» сделок, поэтому корректировка на условия продажи не производится.*

Условия рынка.

Данная корректировка отражает изменение цен за период между датами сделки и датой оценки. В нашем случае, объекты для анализа и последующего сравнения отбираются, исходя из условия предложение, поэтому корректировка на условия рынка не применяется, а корректировка на торг актуальна.

Корректировка на уторгование. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. В качестве базы для расчетов использовались цены предложений, т.е. цены, по которым объекты были выставлены на рынок. Реальные цены сделок купли-продажи, достижимые в процессе переговоров, могут быть ниже по сравнению с ценами предложений.

Таким образом, проанализировав полученную информацию, Оценщиком было принято решение о применении корректировки на торг с учетом текущей ситуации на рынке. Для применения данной корректировки справочник оценщика «Земельные участки 2022» Лейфер Л.А.

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%

Для данного земельного участка, используется среднее значение интервала, соответствующий коэффициент 0,884 (-11,6%).

Значения поправки принимаются со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Вид использования и (или) зонирование. Все аналоги подбирались исходя из видов разрешенного использования объектов оценки, а именно земли населенных пунктов, под промышленную деятельность, поэтому корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение.

В данном случае корректировка не применяется потому что все объекты расположены в ближайшем окружении объекта оценки, г Калининграде, поэтому различий по этому фактору не имеют.

Коммуникации. Для применения данной корректировки использовалась аналитика сайта Стат Риелт.



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития населенных пунктов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ Объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%$$

Таблица 13. Корректировка на коммуникации.

	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 3	ОС № 4
Коммуникации	Отсутствуют	Все	Электроснабжение, Водоснабжение	Все	Все
Коэффициент на коммуникации	1,00	1,47	1,16	1,47	1,47
Корректировка		-31,97%	-13,79%	-31,97%	-31,97%

Корректировка на площадь. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог.

Корректировка по данному элементу вносилась в соответствии с градацией, представленной в справочнике оценщика недвижимости часть 2 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», автор Лейфер Л.А., 2022 г. стр. 142.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{аналог}} = \left(\frac{S_{\text{ОД}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (2)$$

где:

$S_{\text{ОД}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

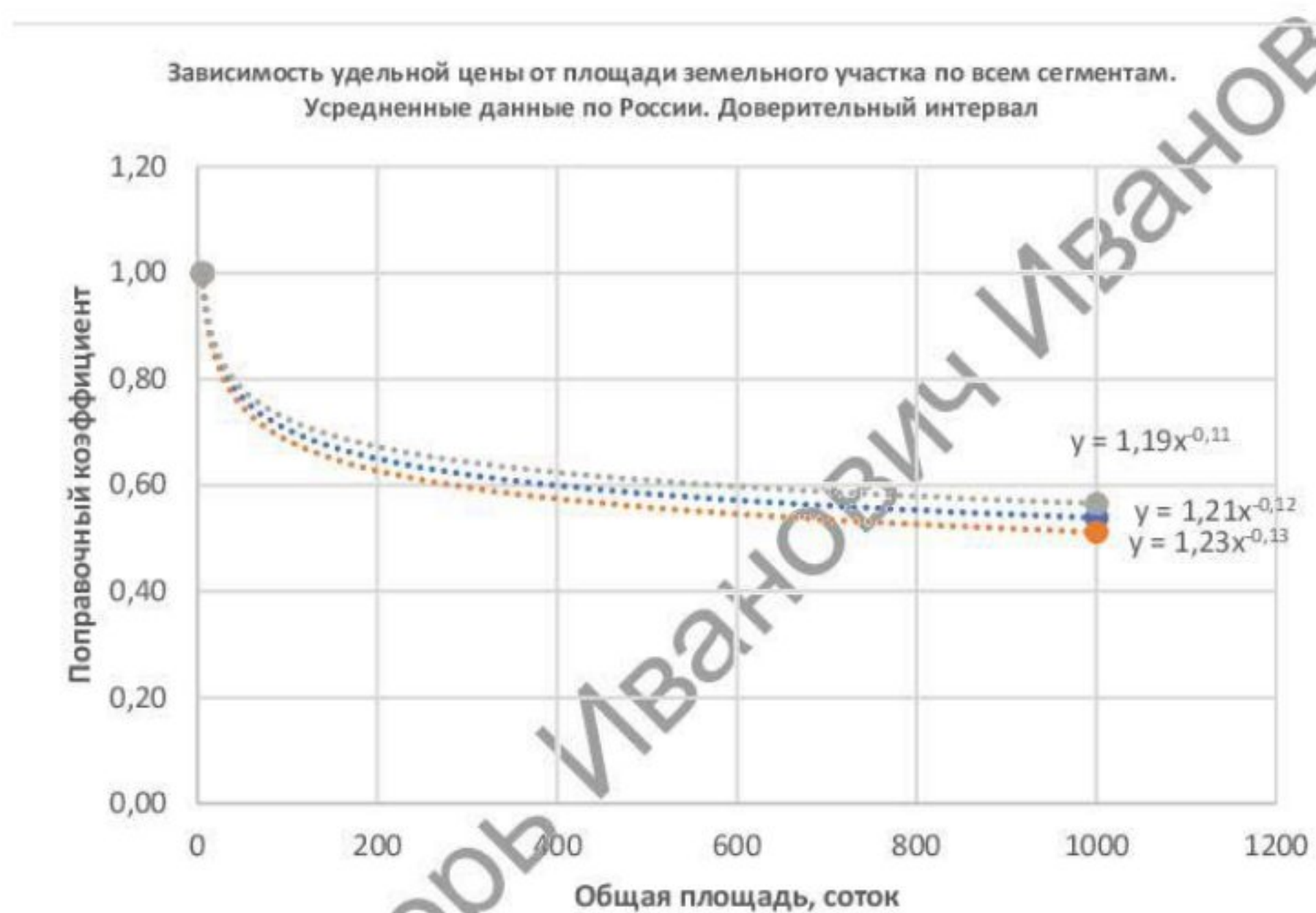
$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Графики зависимостей

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные, усредненные по России



Корректировка для аналогов:

$$\text{№1} = (6\,168 / 4\,700)^{-0,12} - 1) * 100 = -3,2\%; \quad \text{№2} = (6\,168 / 3\,000)^{-0,12} - 1) * 100 = -8,3\%;$$

$$\text{№3} = (6\,168 / 1\,400)^{-0,12} - 1) * 100 = -16,3\%; \quad \text{№4} = (6\,168 / 1\,740)^{-0,12} - 1) * 100 = -14,1\%;$$

Экономические характеристики. Корректировка по экономическим характеристикам учитывает разницу в операционных расходах, условий аренды, состав арендаторов оцениваемого объекта и сопоставимых объектов. Данные корректировки характерны для определения арендных ставок. Таким образом, корректировка для объекта оценки и аналогов не требуется.

По остальным факторам объекты различий не имеют.

Согласование между собой скорректированных цен ОС осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Чем больше удельный вес корректировок, тем меньше весовой коэффициент и наоборот.

Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{1}{(|S1 \dots n| + 1)},$$

$$(1/(|S1|+1) + 1/(|S2|+1) + \dots + 1/(|Sn|+1))$$

Где K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

– сумма корректировок аналогов;

Определение годового размера арендной платы

Расчет годового размера арендной платы за пользование земельными участками производится на основании данных о рыночной стоимости земельного участка и ставки капитализации. Расчет производится по следующей формуле:

$$\text{Агод} = \text{Срын.} \times \text{Ro}$$

Где:

Агод - Годовой размер арендной платы за пользование земельным участком;

Срын. – Рыночная стоимость;

Ro – ставка капитализации.

Определение ставки капитализации.

Для применения данной корректировки используем справочник оценщика «Земельные участки 2022» Лейфер Л.А. Из данной таблицы видно, что коэффициент капитализации для земельных участков под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса), составляет 11,9%. Соответствующий расчет приведен в расчетных таблицах.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

12.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 91. Значения коэффициента капитализации.

Значения коэффициентов, усредненные по городам

России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	10,5%	13,2%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	9,9%	11,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	10,2%	14,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	10,9%	9,7%	12,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	9,2%	11,3%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	10,1%	13,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	10,3%	13,4%

Таким образом, рыночная стоимость годового размера арендной платы, земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3499, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова, площадью 6168 кв. м, категория земель - земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования – Служебные гаражи, составляет:

1 831 589,00 (Один миллион восемьсот тридцать одна тысяча пятьсот восемьдесят девять) руб.

10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных применением нескольких различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга показатели, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как:

- соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемого объекта;
- точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации.

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением трех различных подходов.

В результате применения всех возможных подходов классической теории оценки получены следующие значения стоимости оцениваемого объекта на дату определения стоимости – 10.11.2023:

- *Сравнительный подход* – мотивированный отказ
- *Затратный подход* – мотивированный отказ.
- *Доходный подход* – 100%

Поскольку для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовался только доходный подход, согласование не требуется.

Итоговая, рыночная стоимость годового размера арендной платы, земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3499, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова, площадью 6168 кв. м, категория земель - земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования – Служебные гаражи, составляет:

1 831 589,00 (Один миллион восемьсот тридцать одна тысяча пятьсот восемьдесят девять) руб.

Оценку выполнил и подготовил Оценщик

 / Печенюк С.Н./

Директор



 / Письмак С.С./

11. Перечень использованных источников и литературы

11.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки источников.

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» ;

8. изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

9. Правила деловой и профессиональной этики АССОЦИАЦИИ «Межрегиональный союз оценщиков», включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций за номером 0005 от 11.12.2007г. - настоящие стандарты оценочной деятельности являются обязательным к применению специалистами – оценщиками, являющимися членами АССОЦИАЦИИ «МСО».

10. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).

11.2. Литература

1. Практика оценки недвижимости / Е.Е.Яскевич – М.: Техносфера, 2011 – 503с.

2. Оценка недвижимости/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и стат., 2008. – 368с.

3. Математические методы оценки стоимости имущества. – М.: Маросейка, Книжная линия, 2014. -352с, 2014г.
4. Математические методы в оценке: учетно-аналитический цикл для специалистов «Оценка стоимости недвижимости»: учеб. пособие/ Л.В. Попова, И.А. Маслова, Б.Г. Маслов, Е.Л. Малкина. – М.: Дело и Сервис. –2011. –112с
5. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.
6. Харрисон Генри С. "Оценка недвижимости", РОО, М., 1994г.
7. Каминский А. В., Страхов Ю. И., Трейгер Е. М. «Анализ практики оценки недвижимости», учебно-практическое пособие, Москва, МАОК, 2004г.
8. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости: справ. пособие/ Наназашвили И.Х., Литовченко В.А, Наназашвили В.И., М.: Высш. шк., 2009. – 431с.
9. Залоговик. Все о банковских залогах от первого лица / Николай Вольхин. – М.: Манн, Иванов и Фербер, 2014 -352 с.
10. Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в РФ», 2010-2014гг.
11. Справочник оценщика недвижимости: справочное пособие/ Лейфер Л.А. Земельные участки 2022г.

12. Приложения

- Скрин-копии объявлений объектов-аналогов.
- Копии документов, подтверждающие профессиональную деятельность Оценщика.
- Копии правоустанавливающих и право подтверждающих документов.
- Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- Иные документы и сведения, прилагаемые Оценщиком к Отчету.

12.1. Объекты аналоги. Земельные участки.

Аналог 1

Участок 47 сот. (промназначения)

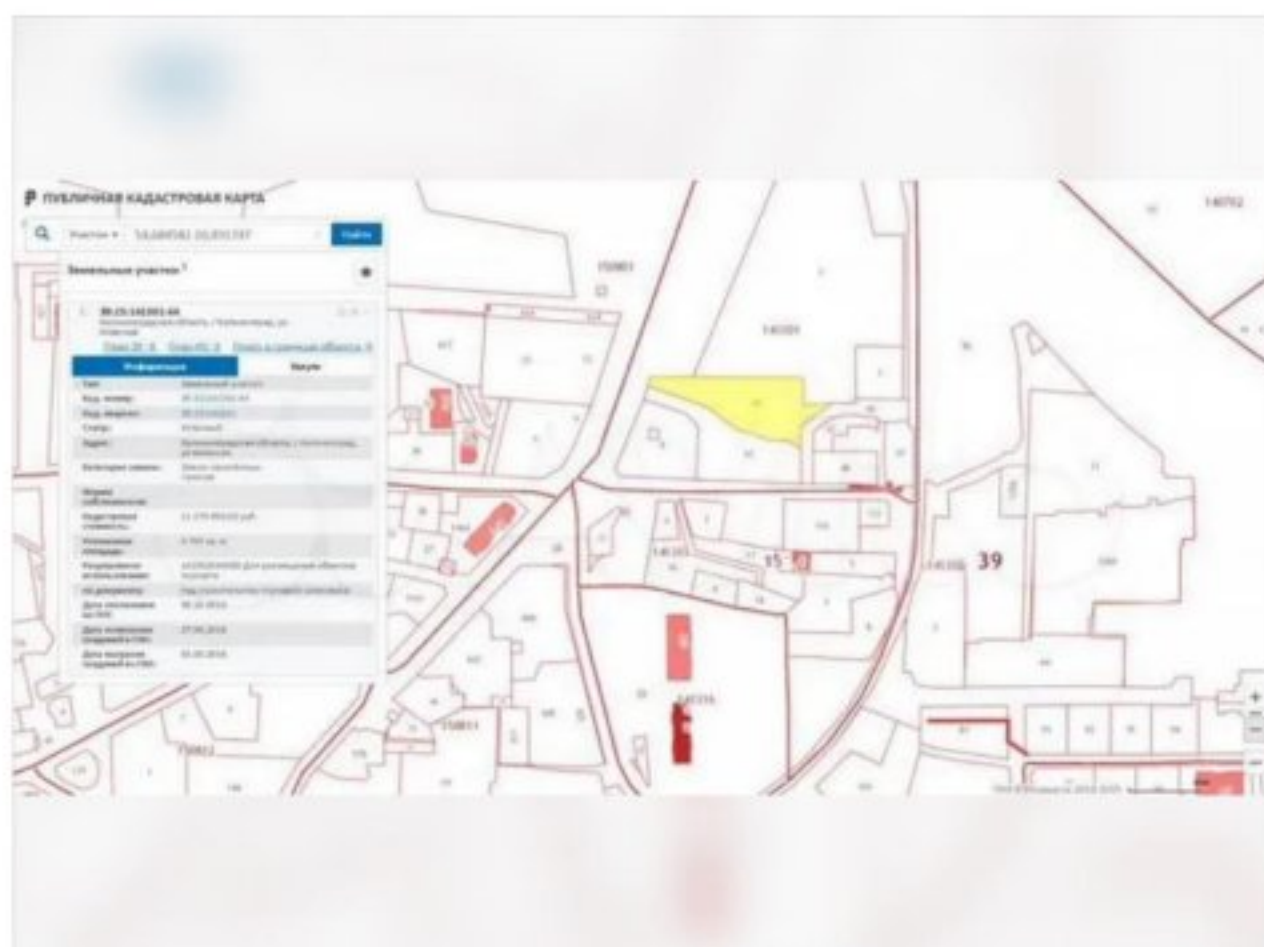
17 500 000 ₽

372 340 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 911 860-41-71

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АВЕРС

Агентство

На Авито с марта 2012

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

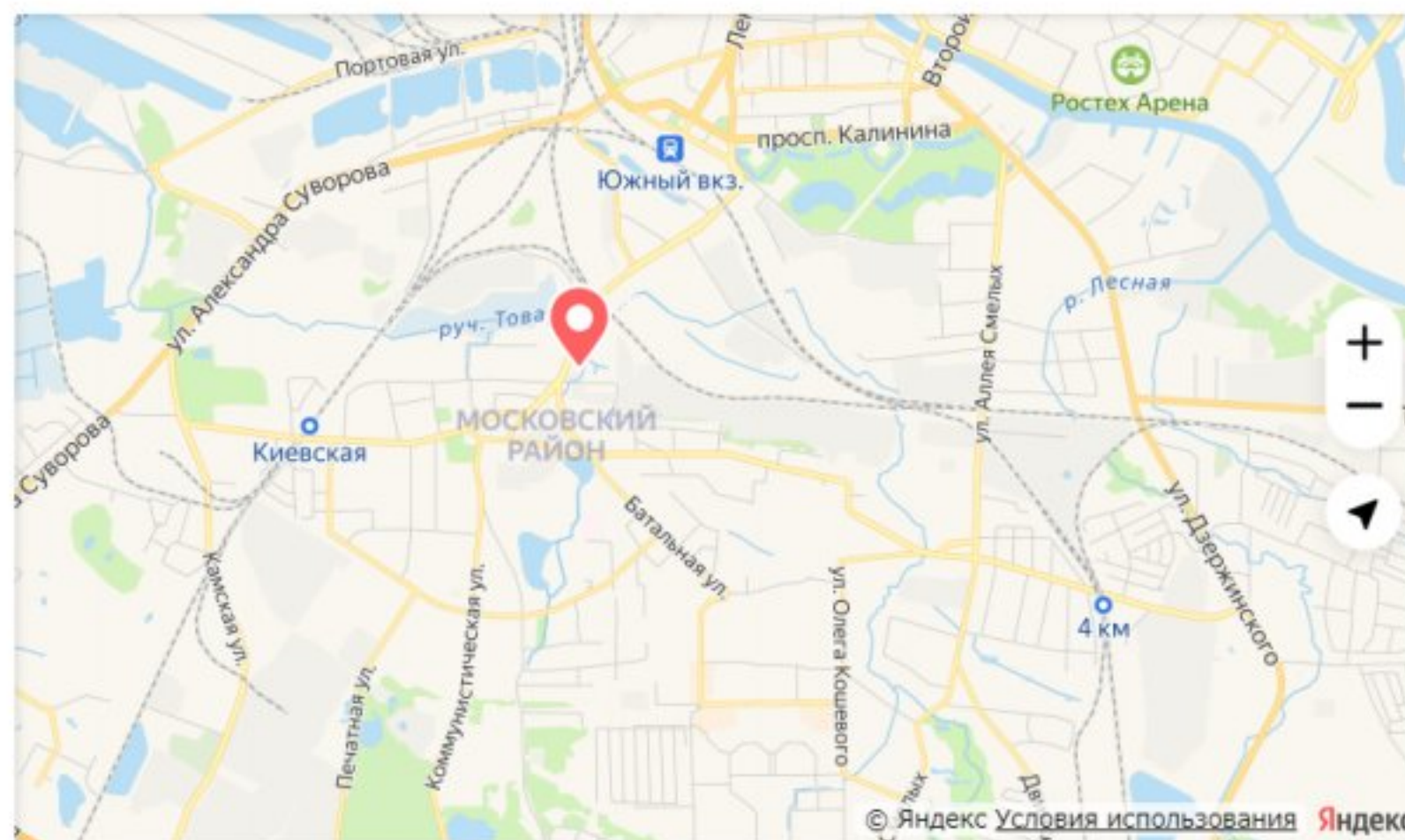
Об участке

Площадь: 47 сот.

Расположение

Калининградская область, Калининград, Московский район,
исторический район Понарт
р-н Московский

Скрыть карту ^



Описание

Продается земельный участок по ул. Киевская под строительство торгового комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 39:15:141301:44, общая площадь 4745 кв.м., участок в собственности, есть свежее ГПЗУ, все городские коммуникации вода, канализация (асть Т/У и точка подключения, ливневка, 60 кВт электричество (договор оплачен) , цена 17 500 000 рублей. Оформлен на физическое лицо, в собственности более 5 лет, документы готовы к продаже.

№ 3270357812 · 8 ноября в 20:28 · 579 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

Участок 30 сот. (промназначения)

12 999 000 Р

433 300 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 981 469-89-83

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

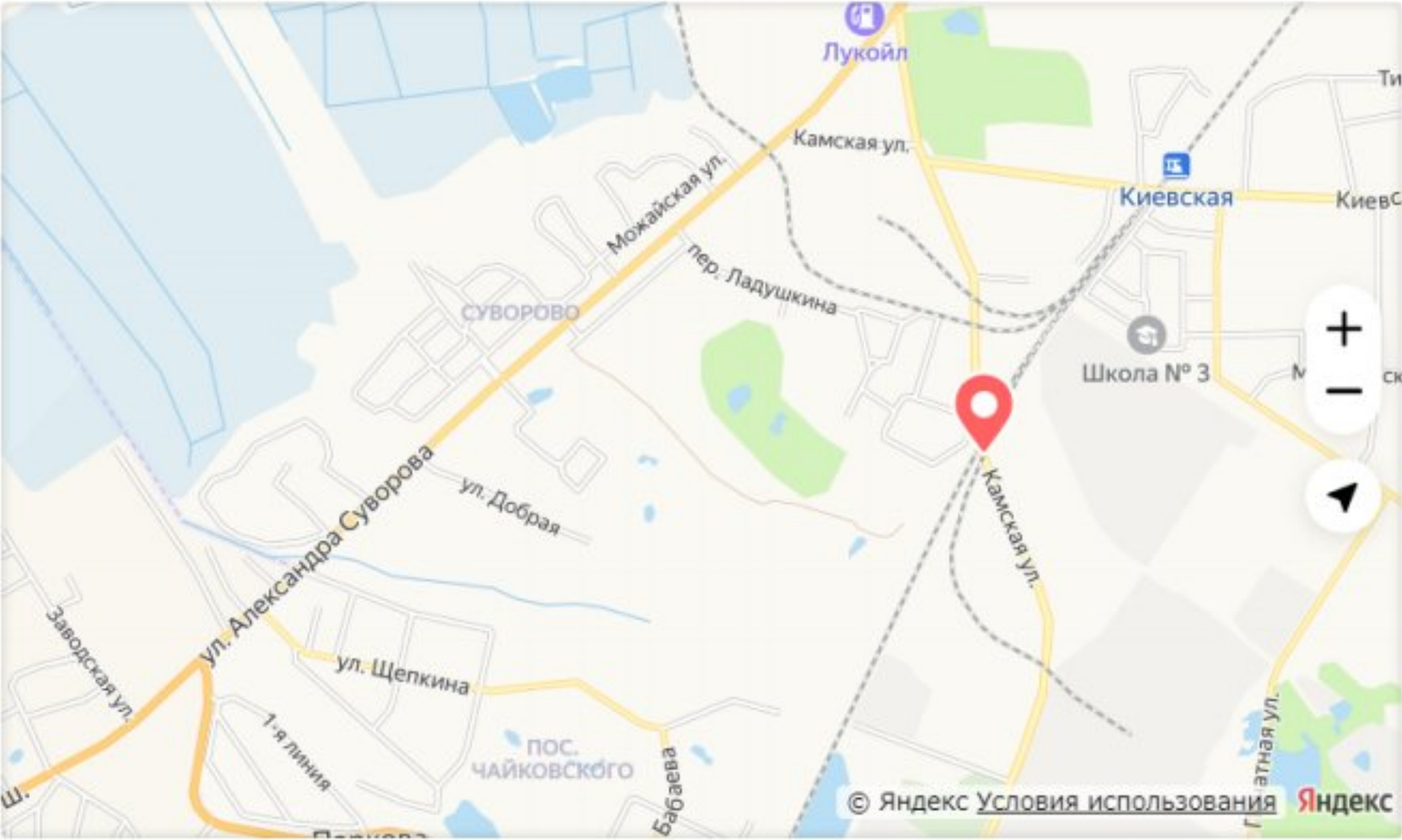
Об участке

Площадь: 30 сот.

Расположение

Калининградская область, Калининград, Камская ул.
р-н Московский

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продаётся участок коммерческого назначения, от собственника, зона ПК, можно использовать под строительство магазина, гостиницы, автосервиса или автомойки и прочее. На участке подведено электричество 15 кВт, с возможностью увеличения до 50 кВт. Въезд со стороны оживленной улицы Камская, первая линия. 300 метров до перекрестка с Киевской, напротив выезда со складов Камская 2. Участок расчищен и огорожен, установлены столбы освещения. Есть ГПЗУ. Вдоль участка проходит водопроводная линия. Возможно рассмотрение вариантов аренды или совместное использование. Торг уместен. Кадастровый номер участка 39:15:150817:42. Возможна продажа по частям.

Участок 14 сот. (промназначения)

7 000 000 ₽

500 000 ₽ за сотку

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 911 860-39-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Калининград
Агентство
На Авито с сентября 2016

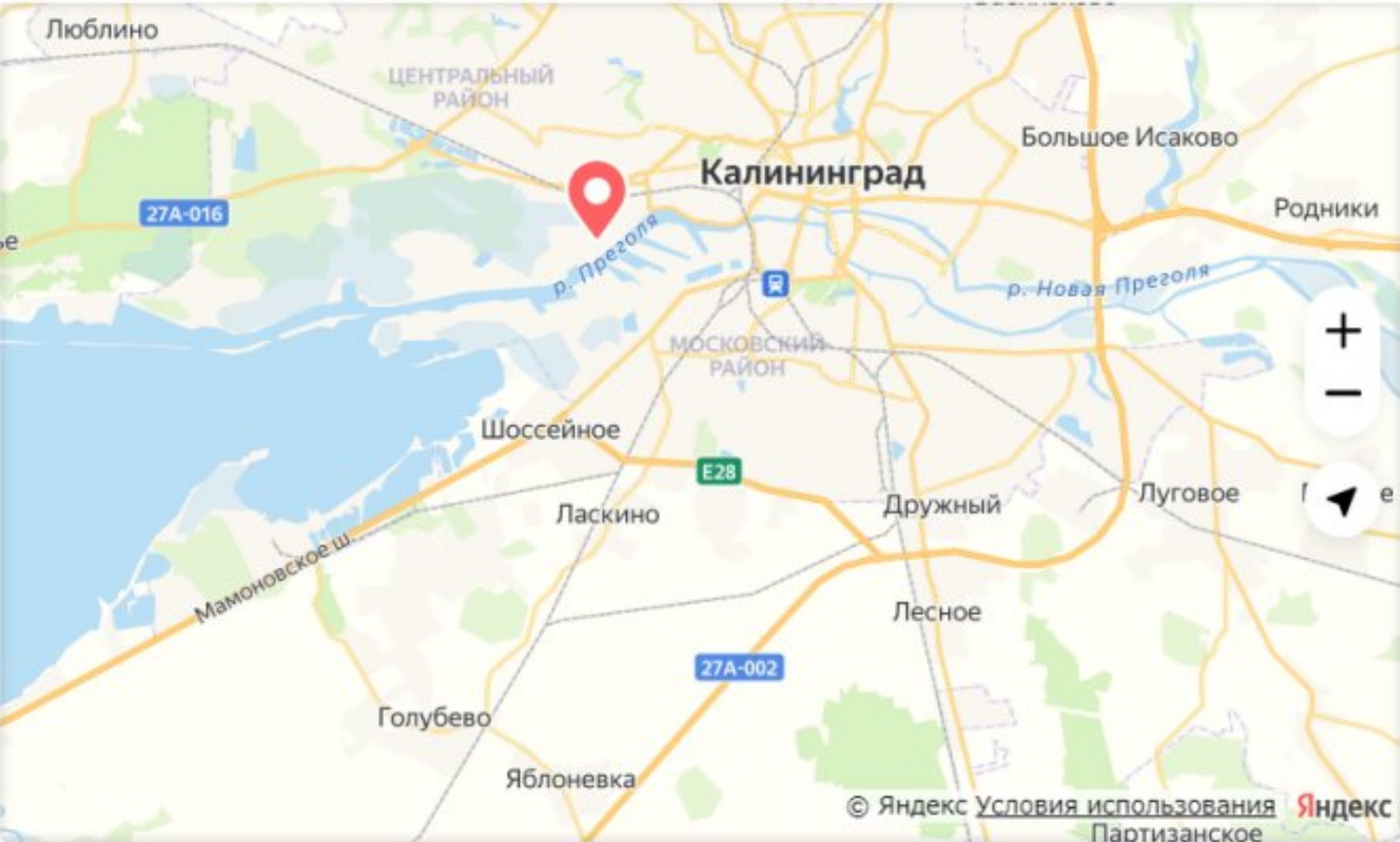
Об участке

Площадь: 14 сот.

Расположение

Калининградская область, Калининград, Центральный район
р-н Центральный

Скрыть карту ^



Описание

Продаётся участок в промышленной зоне, практически на берегу реки Преголя.
Площадь уточненная: 1 400 кв. м
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: под здания и сооружения производственной базы.
Есть коммуникации.
Подъезд к участку хороший, только 200 метров грунтовая дорога, в основном - асфальт. Граница участка тоже продаются, есть возможность выкупить большую площадку. Также есть возможность выкупа части участка. Все обсуждается, на соседних участках есть кирпичные здания, поставленные на кадастровый учёт, которые также продаются. Набережная в этом месте оборудована частично, в том числе - бетонными плитами. На противоположном берегу сооружения порта..
ПОМОЖЕМ СНИЗИТЬ СТАВКУ НА ИПОТЕКУ.
Номер в базе: 8563260. Район: Красносельская.

Аналог 4

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 17,4 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 17.4 сот.

8 000 000 Р

459 770 Р за сотку

8 911 860-90-79

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

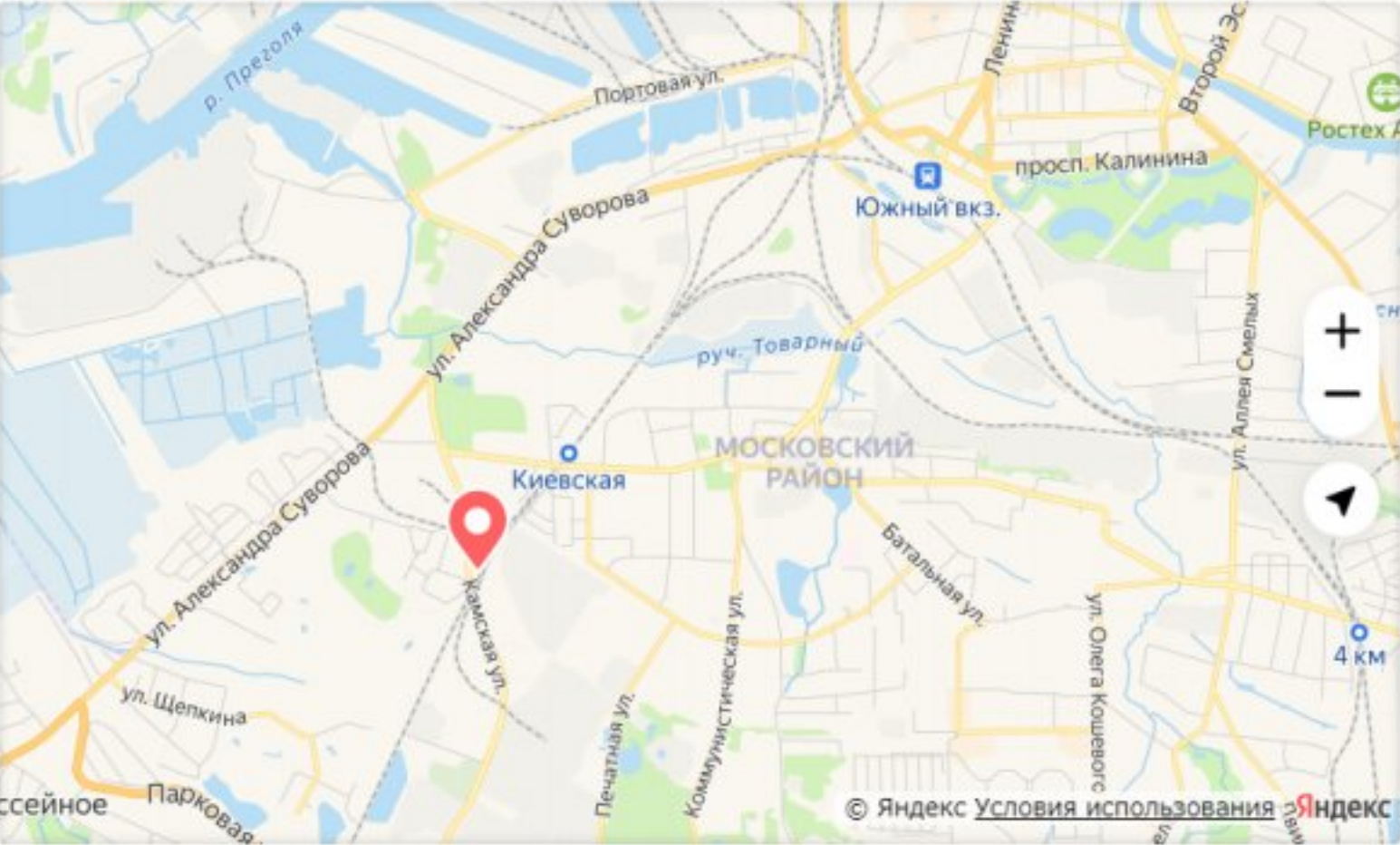
МАКРОМИР Калининград
Агентство



Расположение

Калининград, Московский район
р-н Московский

Скрыть карту ^



Описание

Земельный участок для предпринимательства

Адрес: Московский район, улица Камская, 47

Кадастровый номер: **39:15:150817:40**

Площадь участка: 1740 кв.м. или 17,4 соток.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа, земельный участок отнесен к зоне Ж-3 (т.е. зона застройки малоэтажными многоквартирными домами (не выше 4 надземных этажей), а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения).

Согласно кадастровой выписке, разрешенное использование – предпринимательство.

Коммуникации: получены тех. условия на свет (140 кВт), водопровод заведен на участок, канализация, газ на границе участка.

Перечень основных видов использования состоит из 22 наименований и может быть выслан для ознакомления по запросу.

Подробности в видео и по телефону.

12.2. Документы оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«09» июля 2012 г.
Дата регистрации в реестре

№ 982
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
**Печенюк
Сергей Николаевич**

ИНН 616101320931

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-589-024140/23

«28» февраля 2023 г.

Ростовская область (х. Донской), Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Печенюк Сергей Николаевич
Паспортные данные: 60 02, 108421, ПВС Ворошиловского района, г. Ростова-на-Дону, 20.02.2002г.
Адрес регистрации: г. Ростов-на-Дону, ул. Ленина д. 109/5, кв. 68.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «28» февраля 2023 года по «27» февраля 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 2550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «13» марта 2023 г.
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.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. 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. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 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., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	ooo2015rco@gmail.com	Elena.Nagornyykh@ingos.ru
телефонная связь:	+79034353440	+78633065530

СТРАХОВАТЕЛЬ: Печенюк С.Н.

От Страхователя: _____
Печенюк С.Н.
Оценщик

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Попов В.В.
Заместитель директора
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области
Доверенность №9843323-589/23 от 10.02.2023 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035072-1

« 30 » июня 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Печенюку Сергею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » июня 20 23 г. № 304

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » июня 20 26 г.

АО «СПЕЦИОН» Москва 2021 г. - бл. 18/04/2021

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АИС ОЦЕНКА»

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	2	3	6	1	0	0	0	0	5	0	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

01.03.2023

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 23 по Ростовской области

6	1	9	3
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

6	1	6	1	0	9	8	4	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

/

6	1	6	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-589-042626/23 от «26» апреля 2023 г.

Ростовская область (х. Донской), Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «АИС Оценка»
344038, Россия, Ростовская обл., город Ростов-на-Дону г.о., г. Ростов-на-Дону, пр-кт Михаила Нагибина, д. 14а, офис 47
ИНН 6161098414
Тел.: 89034380920
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
E-mail: Elena.Nagomykh@ingos.ru, Ruslan.Ushanov@ingos.ru
Тел.: +7(863)3065534.
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «26» апреля 2023 года по «25» апреля 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (Десять миллионов) Рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) Рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 9 600,00 (Девять тысяч шестьсот) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» апреля 2023 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» апреля 2023 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков 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 он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес и

Страхователь

Страховщик

1

количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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 26.10.2023, поступившего на рассмотрение 26.10.2023, 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: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399			
Кадастровый номер:	39:15:141717:3499		
Номер кадастрового квартала:	39:15:141717		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова		
Площадь:	6168 +/- 15.71		
Кадастровая стоимость, руб.:	8966051.52		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:141717:234		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Служебные гаражи		
Сведения о кадастровом инженере:	НП0002799, образованием земельного путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:234 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Подп. Емельянова, 3/2023УЗО, 2023-03-15		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территория объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401C3B3D2B3576ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399			
Кадастровый номер:		39:15:141717:3499	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации городского округа "Город Калининград" уполномочен на распоряжение таким земельным участком.	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805B7401CB3BD2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399			
Кадастровый номер:		39:15:141717:3499	
		Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 28.03.2023; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 02.06.2020 № 39-00-03/07-3108-2020 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для реконструируемой типографии, расположенной по ул. Емельянова, 230-6 в г.Калининграде" от 19.11.2019 № 53 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 02.06.2020 № ZoneToGKN_6f9d55d8-6a4b-4d66-b844-dfd33593d836 выдан: Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОИД», Кузьмичева Ольга Владимировна. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 28.03.2023; реквизиты документа-основания: межевой план от 22.03.2023. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 39:15:141717:234. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Бурдукова Оксана Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB38D2B3176ACDC8421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	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: 7	Всего листов выписки: 11
26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399			
Кадастровый номер:		39:15:141717:3499	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB38D2B3176ACDC8421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 11	
26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399									
Кадастровый номер:					39:15:141717:3499				
Описание местоположения границ земельного участка									
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков		
	начальная	конечная							
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1.1.1	1.1.2	326°44.5'	71.82	данные отсутствуют	39:15:141717:316	данные отсутствуют		
2	1.1.2	1.1.3	50°17.2'	65	данные отсутствуют	39:15:141717:316	данные отсутствуют		
3	1.1.3	1.1.4	50°9.5'	4.01	данные отсутствуют	39:15:141717:316	данные отсутствуют		
4	1.1.4	1.1.5	142°26.6'	11.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	1.1.5	1.1.6	150°9.2'	31.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	1.1.6	1.1.7	153°0.7'	72.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	1.1.7	1.1.8	266°49.2'	0.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	1.1.8	1.1.1	266°43.6'	67.95	данные отсутствуют	39:15:141717:316	данные отсутствуют		

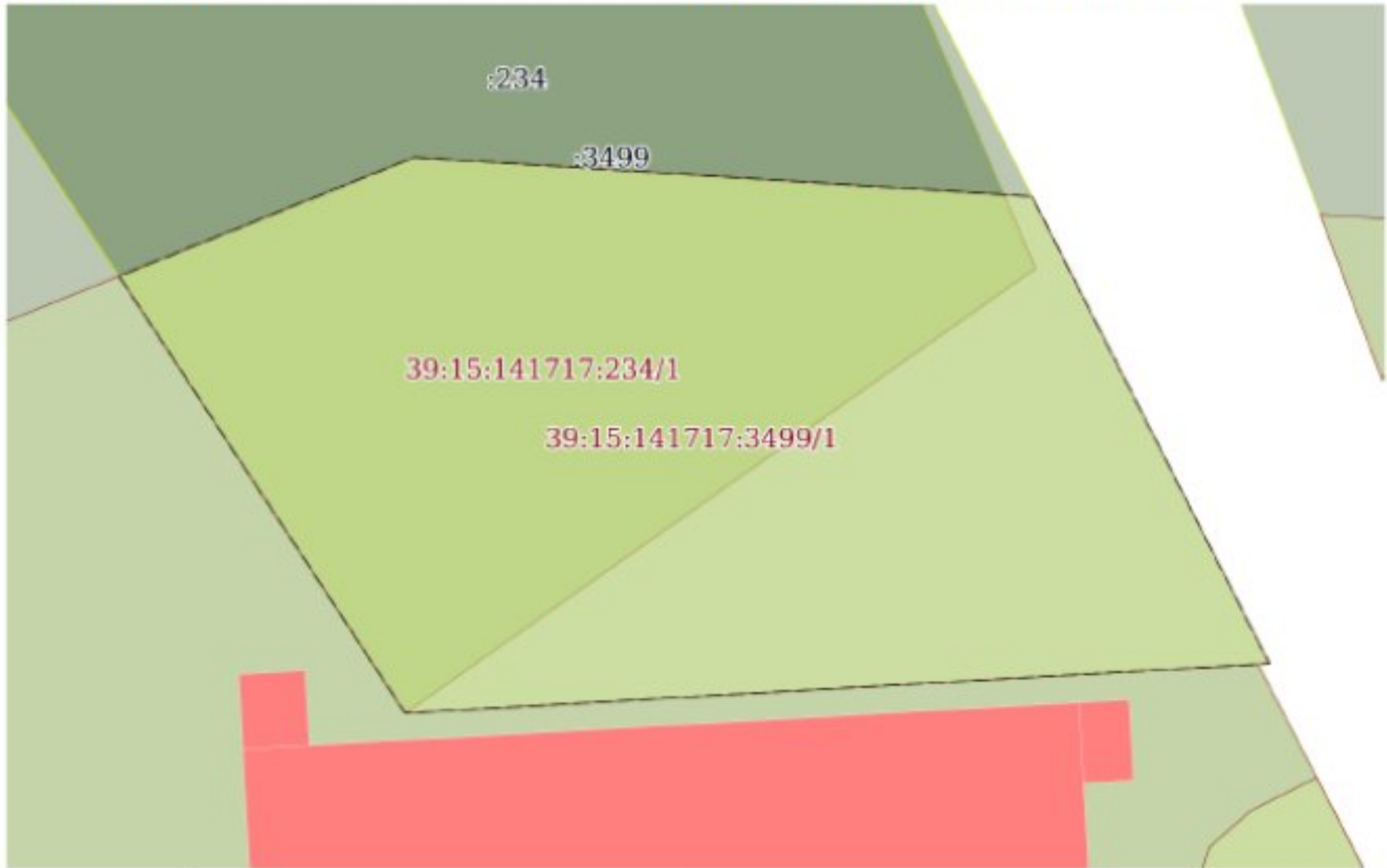
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB38D2B3176ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

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

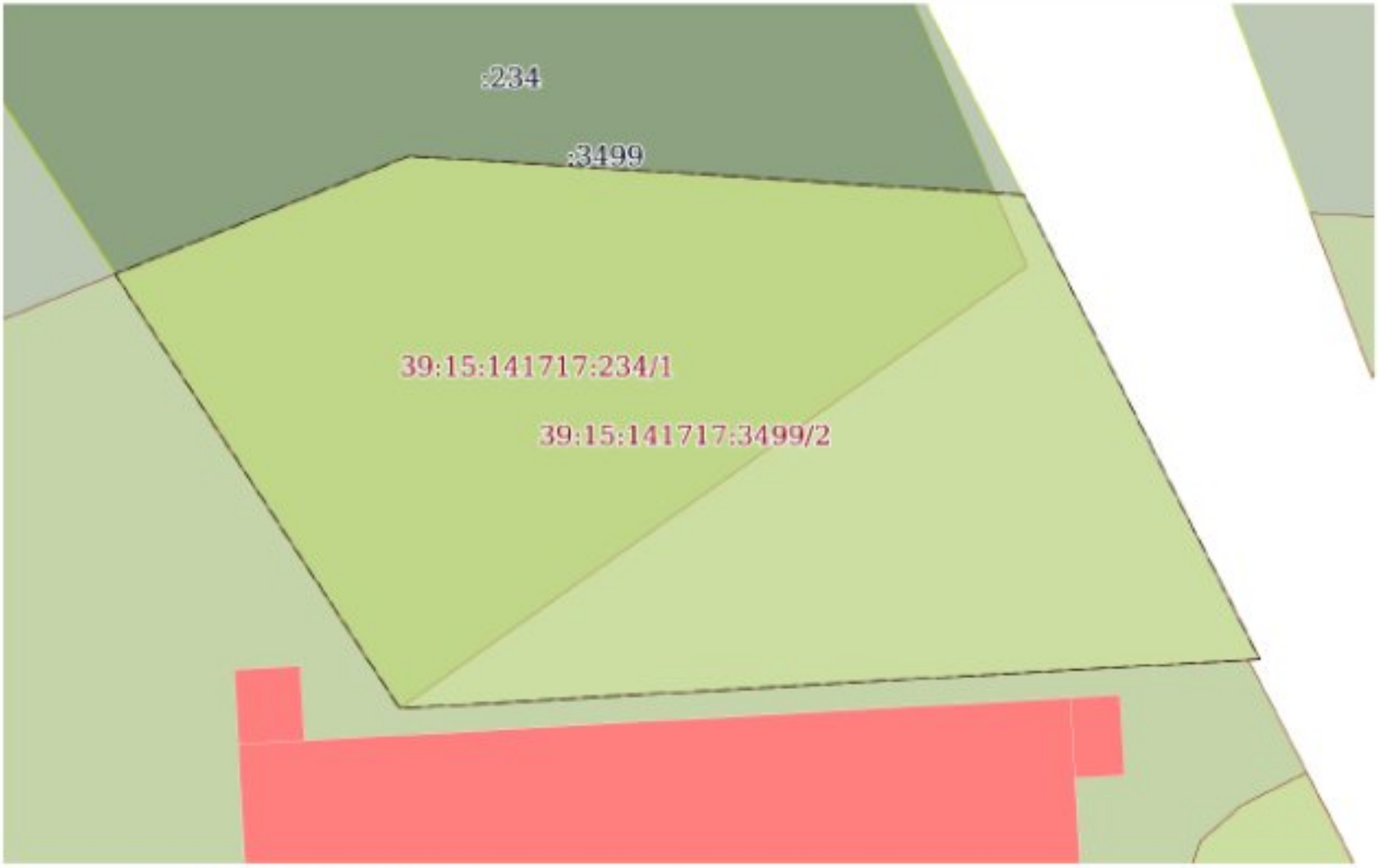
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 11				
26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399				
Кадастровый номер:			39:15:141717:3499	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-39, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	351017.65	1194584.43	-	0.1
2	351021.53	1194652.27	-	0.1
3	351021.58	1194653.17	-	0.1
4	351086.16	1194620.28	-	0.1
5	351113.07	1194604.84	-	0.1
6	351121.81	1194598.12	-	0.1
7	351119.24	1194595.04	-	0.1
8	351077.71	1194545.04	-	0.1
1	351017.65	1194584.43	-	0.1

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB38D2B3176ACDC8425108 Владелец: 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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399			
Кадастровый номер:		39:15:141717:3499	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:141717:3499/1	
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8016B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399			
Кадастровый номер:		39:15:141717:3499	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:141717:3499/2	
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8016B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399			
Кадастровый номер:		39:15:141717:3499	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
39:15:141717:3499/1	2911	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 02.06.2020 № 39-00-03/07-3108-2020 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для реконструируемой типографии, расположенной по ул.Емельянова, 230-6 в г.Калининграде" от 19.11.2019 № 53 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 02.06.2020 № ZoneToGKN_6f9d55d8-6a4b-4d66-b844-dfd33593d836 выдан: Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОИД», Кузьмичева Ольга Владимировна; Содержание ограничения (обременения): Вести хозяйственную деятельность с учетом режима содержания санитарно-защитной зоны, предусмотренного проектом и требованиями Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222, санитарных норм и правил; Реестровый номер границы: 39:15-6.7256; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для реконструируемой типографии, расположенной на земельном участке КН 39:15:141717:321 по ул.Емельянова, 230-6 в г.Калининграде; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: 6/н	
39:15:141717:3499/2	2911	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: межевой план от 22.03.2023; Содержание ограничения (обременения): Не зарегистрировано	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401C838D0B3376ACD08425108 Владелец: 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
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399					
Кадастровый номер:		39:15:141717:3499			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 39:15:141717:3499/1					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	351052.33	1194561.68	-	-	
2	351061.77	1194585.16	-	-	
3	351058.67	1194634.28	-	-	
4	351021.58	1194653.17	-	-	
5	351021.53	1194652.27	-	-	
6	351017.65	1194584.43	-	-	
1	351052.33	1194561.68	-	-	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401C838D0B3376ACD08425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 11

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 11				
26.10.2023г. № КУВИ-001/2023-243081399				
Кадастровый номер:			39:15:141717:3499	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:141717:3499/2				
Система координат МСК-39, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	351061.77	1194585.16	-	0.1
2	351058.66	1194634.28	-	0.1
3	351021.58	1194653.17	-	0.1
4	351021.53	1194652.27	-	0.1
5	351017.65	1194584.43	-	0.1
6	351052.33	1194561.69	-	0.1
1	351061.77	1194585.16	-	0.1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3176ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Российская Федерация
Муниципальное бюджетное учреждение
"ГИДРОТЕХНИК"
городского округа «Город Калининград»
Россия, Калининград 236022, ул. Космонавта Леонова, 36-б
тел./факс (4012) 21-43-31,
e-mail: gidrotehnik@klgd.ru

№ 666 от 14.04, 2023г.

На основании заявления
№ 756 от 12.04, 2023г.

В Комитет городского
развития и цифровизации
администрации городского
округа «Город Калининград»

На Ваш запрос от 11.04.2022 г. № и-КГРиЦ-3232 о предоставлении информации о возможности подключения объекта капитального строительства к сетям дождевой канализации для земельного участка реализуемого через аукцион с кадастровым номером 39:15:141717:3499 площадью 6168 кв.м по ул. Подп. Емельянова-ул. Энергетиков в г. Калининграде с разрешенным использованием «служебные гаражи», целью использования «размещение стоянок для хранения служебного автотранспорта» сообщаем следующее.

Подключение вышеуказанного объекта, возможно, выполнить в коллектор дождевой канализации диаметром 1200мм, по ул. Подп. Емельянова, в существующий смотровой колодец с отметкой дна 5,76м.

Максимальная нагрузка в точке подключения – 785,8 л/сек; срок, в течение которого правообладатель земельного участка может обратиться к правообладателю сети инженерно-технического обеспечения составляет 14 дней.

Схема прилагается.

Директор МБУ «Гидротехник»

А.В. Мойса

исп. Петрова И.А.
тел. 91-92-20