



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БОРОЦЕНКА»**

ИНН/КПП 3604084714/360401001
ОГРН 1243600007386
Р/сч 40702810211980001066
в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
К/сч 30101810145250000411

397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский,
г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд. 4, оф. 202
Телефон: 8 980-552-06-00
E-mail: popkova.m@borocenka.ru

ОТЧЕТ № X-112/26

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА НА
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ (ЕЖЕГОДНЫЙ РАЗМЕР
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 39:15:150912:377 ИЗ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ПЛОЩАДЬЮ 836 КВ.М., ВИДЫ
РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА; МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ, Г. КАЛИНИНГРАД, УЛ. К. ЗАСЛОНОВА**

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

Исполнитель: ООО «БОРОЦЕНКА»

Дата проведения оценки: 02.03.2026 г.
Дата составления Отчета: 03.03.2026 г.

г. Борисоглебск



СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	10
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	14
6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	21
8. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	23
8.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ.....	23
8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	30
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	30
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
10. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	38
10.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ	41
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	54
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	58
14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	59
15. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	60



1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с муниципальным контрактом № 0335300000226000036 от 27.02.2026 года, оценщиком ООО «БОРОЦЕНКА» произведено определение рыночной стоимости права на заключение договора аренды (годового арендного платежа) земельных участков.

Оценка имущества проведена по состоянию на 02.03.2026 года.

Характеристика объекта оценки представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за земельный участок с учетом ограничительных условий составляет:

Наименование объектов	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. без НДС*
Земельный участок, площадью 836 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова, кадастровый номер 39:15:150912:377	412 000 (Четыреста двенадцать тысяч)

*Не относятся к объекту обложения НДС реализация земельных участков и долей в них (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ)

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых мною была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Экспертом не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, я не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611



- Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

_____ Попкова М.В.

М.П.

Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, оф. 202 т. 8 980-552-06-00



2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключение об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, площадью 836 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова, кадастровый номер 39:15:150912:377, составлено на основании Отчета об оценке № X-112/26 от 03.03.2026 года, выполненного по муниципальному контракту №033530000226000036 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка от 27.02.2026 г., и подготовлено оценщиком Хвастуновым Алексеем Анатольевичем.

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является:	Земельный участок, площадью 836 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова, кадастровый номер 39:15:150912:377
Оцениваемая величина	рыночная стоимость права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы)

Подробное описание, состав, параметры и характеристики объекта оценки приведены в главе 7 настоящего отчёта.

Предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки может использоваться для принятия управленческого решения о заключении договора аренды.

Дата оценки: 02.03.2026 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок рассчитана с применением сравнительного подхода и ДДП.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за земельный участок составляет:



Наименование объектов	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. без НДС*
Земельный участок, площадью 836 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова, кадастровый номер 39:15:150912:377	412 000 (Четыреста двенадцать тысяч)

*Не относятся к объекту обложения НДС реализация земельных участков и долей в них (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ)

В соответствии со ст. 12. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная 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.

С уважением,
Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

Попкова М.В.

М.П.



3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Земельный участок, площадью 836 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова, кадастровый номер 39:15:150912:377
Имущественные права	Право собственности. Государственная собственность до разграничения
Обременения	Учетный номер части 39:15:150912:377/1, площадь 38 кв.м. - 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 13.04.2022 № 1654-МПП выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; приказ «Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения» от 18.06.2021 № 249 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; - Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; 2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора; 3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; 4) запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; 5) размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; 6) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; - Реестровый номер границы: 39:15-6.8560; - Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; - Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО «Медицинский Центр «Возрождение» скважины № 12-04 (III пояс); - Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Цель оценки	Для заключения договора аренды
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим	Результатом оценки является величина рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок. Результат оценки может использоваться для принятия управленческого решения о заключении договора аренды. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки



ограничения	<p>1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о сдаче в аренду и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none">– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;– суда, арбитражного или третейского суда;– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда</p>
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	02.03.2026 г.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Определение рыночной стоимости для заключения договора аренды. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Форма представления итоговой	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость



стоимости:	
Форма составления отчета об оценке (ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	Письменная
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Копии документов: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7904642
Публикация и распространение	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.



4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Сведения о Заказчике	
	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» 236022, г. Калининград, пл. Победы, 1 Тел.: +7 (4012) 92-33-27 УФК по Калининградской области (Комитет по финансам, КМИиЗР), лицевой счет № 20273000440 счет № 03231643277010003500 ОКЦ № 5 СЗГУ Банка России //УФК по Калининградской области г. Калининград БИК 012748051, Сч. Банка № 40102810545370000028 ИНН 3903010414 / КПП 390601001, ОГРН 1023900592759, ОКПО 32778385 ОКТМО 27701000 эл. почта: cityhall@klgd.ru, merkulova@klgd.ru, petrova_aa@klgd.ru
Сведения об оценщике, подписавшем отчет	
	Хвастунов Алексей Анатольевич Почтовый адрес: Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, офис 202. Место нахождения: Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, офис 202.
Сведения о квалификации оценщика	Хвастунов Алексей Анатольевич: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439533, регистрационный № 1861-2Д. Прошел профессиональную переподготовку в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Стаж работы – 17 лет
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» от 02.08.2024г. № 042638-1, срок действия квалификационного аттестата до 02.08.2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Является членом саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) (адрес местонахождения: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2, тел. (495) 662-74-25, (499) 265-67-01, факс: (499) 267-87-18, E-mail: info@srooo.ru, сайт: http://www.srooo.ru), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 0003703 выдано 27.08.2024г., включен в реестр членов РОО 27.08.2024г., регистрационный № 010763
Данные о страховой ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30 100 000 (тридцать миллионов сто тысяч) рублей. Полис к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-152785/25 от 06.08.2025 г. СПАО «Ингосстрах», срок страхования с 20.08.2025 г. по 19.08.2026 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
	Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА" ИНН/КПП 3604084714/360401001 ОГРН 1243600007386



	<p>Юридический (почтовый) адрес: 397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202 Р/сч 40702810211980001066 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) БИК банка 044525411 К/сч 30101810145250000411 Телефон 8 980-552-06-00 E-mail popkova.m@borocenka.ru</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности	<p>Гражданская ответственность организации застрахована на сумму 5 000 000 рублей. Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 433-524-117226/25 от 30 июня 2025 г. СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса с 09 июля 2025 г. по 08 июля 2026 г.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «БОРОЦЕНКА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «БОРОЦЕНКА» 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</p>
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Основание для проведения оценки	<p>Муниципальный контракт №0335300000226000036 от 27.02.2026 г. на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка, заключенный между ООО «БОРОЦЕНКА» и Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»</p>
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки. Применяемые стандарты оценочной	<p>Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями: Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями</p> <ul style="list-style-type: none">Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» ФСО II «Виды стоимости» ФСО III «Процесс оценки»



деятельности	<p>ФСО IV «Задание на оценку» ФСО V «Подходы и методы оценки» ФСО VI «Отчет об оценке»</p> <ul style="list-style-type: none">• ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611• Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Копии документов: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-7904642
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	<p>В соответствии с ФСО III «Процесс оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none">1)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 в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);2)сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;3)применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;4)согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;5)составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке). <p>Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</p> <p>В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.</p>
Процесс	В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 об



проведения оценки	<p>утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Процесс оценки (ФСО III)»:</p> <p>1.Процесс оценки включает следующие действия:</p> <p>1)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 в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);</p> <p>2)сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>3)применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>4)согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;</p> <p>5)составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).</p> <p>2.Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</p> <p>3.В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	<p>Оценка проведена указанным в отчете специалистом-оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов</p>



5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объект гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Вид оцениваемой стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: 1)рыночная стоимость; 2)равновесная стоимость; 3)инвестиционная стоимость; 4)иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).
Рыночная стоимость	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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: – 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 открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Равновесная стоимость	Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающую интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование



	объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.
Инвестиционная стоимость	Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применённых подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Виды подходов к оценке	<p>Сравнительный подход. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.</p> <p>Доходный подход. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p> <p>Затратный подход. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.</p>



Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Право собственности	Оценке подлежит право собственности: "собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом" (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209)
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).
Коэффициент капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.



6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

<p>Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.</p>	
<p>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</p>	<p>1. Работы по оценке включают:</p> <ul style="list-style-type: none">- исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);- сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <ul style="list-style-type: none">- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. <p>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>4. Оценщиком не проводится, как часть работы, юридическая экспертиза Объекта</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
<p>Допущения в отношении</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что



оцениваемых прав	<p>заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Объект оценки оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
Ограничивающие условия	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит</p>



использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и 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.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none">- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;- суда, арбитражного или третейского суда;- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
--	---



7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

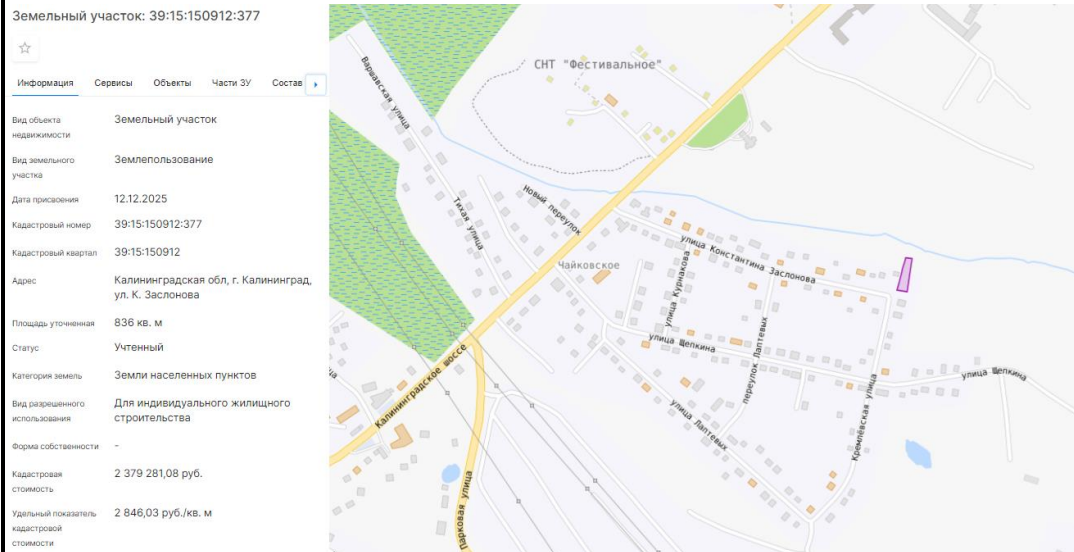
7.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки	Земельный участок, местоположение: Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова, кадастровый номер
Кадастровый номер	39:15:150912:377
Площадь, кв.м.	836
Кадастровая стоимость, руб.	2 379 281,08
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Обременения	<p>Учетный номер части 39:15:150912:377/1, площадь 38 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 13.04.2022 № 1654-МПП выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; приказ «Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения» от 18.06.2021 № 249 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области;- Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1) выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; 2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора; 3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; 4) запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; 5) размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; 6) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.;- Реестровый номер границы: 39:15-6.8560;- Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования



	территории; - Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО «Медицинский Центр «Возрождение» скважины № 12-04 (III пояс); - Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7904642

7.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ локального местоположения объекта оценки	Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова Транспортная доступность: хорошая Ближайшее окружение: индивидуальные жилые дома, земельные участки. Экологическая обстановка прилегающей территории - хорошая. Земельный участок ровный, без уклона.																										
Местоположение объекта оценки	https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.27242542061676&coordinate_x=2275908.1924036513&coordinate_y=7298273.845477815&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&selectedCard=1259518414%2C36368%2C39%3A15%3A150912%3A377 Земельный участок: 39:15:150912:377  <p>Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав</p> <table><tr><td>Вид объекта недвижимости</td><td>Земельный участок</td></tr><tr><td>Вид земельного участка</td><td>Землепользование</td></tr><tr><td>Дата присвоения</td><td>12.12.2025</td></tr><tr><td>Кадастровый номер</td><td>39:15:150912:377</td></tr><tr><td>Кадастровый квартал</td><td>39:15:150912</td></tr><tr><td>Адрес</td><td>Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова</td></tr><tr><td>Площадь уточненная</td><td>836 кв. м</td></tr><tr><td>Статус</td><td>Учтенный</td></tr><tr><td>Категория земель</td><td>Земли населенных пунктов</td></tr><tr><td>Вид разрешенного использования</td><td>Для индивидуального жилищного строительства</td></tr><tr><td>Форма собственности</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость</td><td>2 379 281,08 руб.</td></tr><tr><td>Удельный показатель кадастровой стоимости</td><td>2 846,03 руб./кв. м</td></tr></table>	Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Вид земельного участка	Землепользование	Дата присвоения	12.12.2025	Кадастровый номер	39:15:150912:377	Кадастровый квартал	39:15:150912	Адрес	Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова	Площадь уточненная	836 кв. м	Статус	Учтенный	Категория земель	Земли населенных пунктов	Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства	Форма собственности	-	Кадастровая стоимость	2 379 281,08 руб.	Удельный показатель кадастровой стоимости	2 846,03 руб./кв. м
Вид объекта недвижимости	Земельный участок																										
Вид земельного участка	Землепользование																										
Дата присвоения	12.12.2025																										
Кадастровый номер	39:15:150912:377																										
Кадастровый квартал	39:15:150912																										
Адрес	Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова																										
Площадь уточненная	836 кв. м																										
Статус	Учтенный																										
Категория земель	Земли населенных пунктов																										
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства																										
Форма собственности	-																										
Кадастровая стоимость	2 379 281,08 руб.																										
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 846,03 руб./кв. м																										

Общая характеристика района	Калининградская область (до 4 июля 1946 — Кёнигсбергская область) — субъект Российской Федерации, самый западный регион страны. Территория области охватывает примерно северную треть территории бывшей исторической Восточной Пруссии (т. е. бывшую территорию провинции, исключая Литовскую Мемельяндию и польские области Вармии, Мазурии и Оберляндии). Самая маленькая область России. Расположена в Центральной Европе. На юге граничит с Польшей, на севере и востоке — с Литвой (см. границу Калининградской области). На западе омывается Балтийским морем и его заливами — Куршским и Калининградским (Вислинским). Площадь — 15,125 тыс. км ² (13,3 тыс. км ² за вычетом площади заливов).
------------------------------------	--



	<p>Является полуэксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы и не граничит с иными субъектами Российской Федерации, но соединена с ней морем. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует Калининградский экономический район. В пределах области находится крайняя западная точка России (погранзастава Нормельн).</p>
--	--

Население — 1 033 914 чел. (2024). Административный центр — Калининград.
Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининградская_область



8. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

8.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ

Калининград — город в России, административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации. До 4 июля 1946 года город носил название Кёнигсбэрг (нем. Königsberg), ранее фигурировало название Королёвец (пол. Królewiec, лит. Karaliaučius, чеш. Královec); до 1255 года — Твángсте (прусск. Twangste, Tuwangste, Twānksta, лит. Tvanksta).

Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив. Город областного значения, образует городской округ.

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

Город является крупным транспортным узлом: железные и шоссейные дороги, морской и речной порты, международный аэропорт Храброво. В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ РФ.

В Калининграде расположены музеи (музей Мирового океана, музей янтаря, музей изобразительных искусств, историко-художественный, научный морской музей Атлантического НИИ морского рыбного хозяйства и океанографии, гидробиологический музей имени Н. С. Гаевской, музеи фортификации), театры, крупные библиотеки (в частности, фрагменты средневекового книжного собрания — библиотеки Валленродта), один из самых больших и старейших зоопарков в современной России, ботанический сад. В центре города расположен кафедральный собор в стиле кирпичной готики. До 2010 года Калининград имел статус «исторического города». В 2018 году в городе проведены матчи Чемпионата мира по футболу.

До конца Великой Отечественной войны город был столицей немецкой провинции Восточная Пруссия, затем был передан СССР по решению Потсдамской конференции 1945 года вместе с северной частью провинции.

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

Климат города переходный от морского к континентальному. По классификации климатов Кёппена — Dfb. Благодаря влиянию Гольфстрима зима теплее, чем в материковых районах Евразии. Как правило, весна наступает раньше, а осень несколько медленнее, чем в материковых районах на той же широте. Весенний сезон в Калининграде затяжной и обычно наступает в конце февраля—начале марта, когда среднесуточная температура начинает регулярно превышать 0 °С. Из-за близости к Атлантическому океану лето в Калининграде умеренно-прохладное и наступает, в среднем, 11 июня. Климатическая осень приходит в первых числах сентября и по срокам совпадает с календарной. Она также носит затяжной характер. В середине декабря среднесуточная температура падает ниже 0 °С, осень заканчивается, и наступает мягкая прибалтийская зима.



Среднегодовая температура +7,9 °С, но в последние годы наблюдается устойчивая тенденция в сторону её увеличения, и в 2001—2018 годы она составила уже +8,6 °С.

Среднегодовая скорость ветра 2,2 м/с

Среднегодовая влажность воздуха 79 %

Область занимает 70-е место (из 85 субъектов РФ) в Экологическом рейтинге Российской Федерации в 2020 году.

После окончания Второй Мировой войны на оккупированной территории Германии было обнаружено 296103 т. химического оружия. На Потсдамской мирной конференции стран антигитлеровской коалиции в 1945 г. было принято решение о его уничтожении. В результате, в Балтийское море, его заливы и проливы было сброшено 267,5 тысяч тонн бомб, снарядов, мин и контейнеров, в которых содержалось 50-55 тысяч тонн боевых отравляющих веществ 14 видов, принадлежавших Вермахту. Захоронение боевых отравляющих веществ в Балтике значительно ухудшает экологическое состояние среды. Начинкой сотни тысяч мин, снарядов, авиационных бомб, контейнеров и бочек являются 14 видов отравляющих веществ (ОВ), в том числе иприт, люизит, дифосген, фосген, адамсит, сверхтоксичный табун, зарин и другие.

После распада СССР город испытал на себе общий для всей России экономический кризис, затянувшийся из-за ослабленного состояния производственной сферы, а также удалённого полужизненного положения Калининградской области. Вступление в силу Федерального закона об Особой экономической зоне смягчило экономический кризис, но полностью ликвидировать его не смогло.

Примерно с 1999 года можно говорить о небольшом экономическом подъёме Калининградской области, вызванном общим ростом экономической стабильности в России в целом, а также ростом международных инвестиций и выгодным геополитическим положением региона. Восстановлено производство на важных предприятиях области — вагоностроительном заводе (1998), судостроительном заводе «Янтарь» (бывшая судовой верфь «Шихау»), Калининградгазавтоматика (КГА). В области созданы принципиально новые для региона производства. Например, в Калининграде появилось автомобилестроительное предприятие «Автотор» (1996), собирающее автомобили по лицензиям концернов БМВ (Германия), КИА (Корея), «Дженерал моторс» (США).

Калининград входит в число 25 крупнейших промышленных центров России. Был признан лучшим городом России в 2012, 2013 и 2014 годах согласно рейтингу журнала «Коммерсантъ Секрет Фирмы»; самый красивый город страны по версии «РБК». Лучший город России для бизнеса согласно рейтингу журнала Forbes 2013 г. По опубликованному в 2019 году первому индексу качества городской среды Министерства строительства и ЖКХ РФ занял пятое место в категории крупных городов в России.

Растёт грузооборот железной дороги, морских торгового и рыбного портов. Нефтяные терминалы, расположенные в акватории морского канала, обеспечивают экспорт из России в страны Западной Европы и Скандинавии более 2 млн тонн нефтепродуктов в год.

Туристическая отрасль играет важную роль в экономике города и области. В Калининграде к середине 2018 года было 109 отелей и гостиниц разных категорий, 13 из которых четырёхзвёздочные и 37 трёхзвёздочные (также существует много низкобюджетных общежитий). В рамках подготовки к Чемпионату мира по футболу 2018 года построено 4 отеля, в том числе и один 5-звёздочный: апартамент-отель Crystal House. За 2013 год в гостиницах Калининграда побывали около 165 тысяч человек. Согласно рейтингу туристического сервиса Trivago, гостиницы Калининграда, по состоянию на 2016 год являются лучшими в России.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининград>

Итоги социально-экономического развития Калининградской области и г. Калининграда за январь-октябрь 2025 год

Экономика Калининградской области в 2025 году демонстрирует устойчивую положительную динамику по ключевым социально-экономическим показателям. Рост промышленного производства, инвестиций и собственных доходов бюджета обеспечен за счет системной федеральной поддержки и реализации государственных инструментов развития.

По итогам 10 месяцев 2025 года промышленное производство в Калининградской области выросло на 8,5%, в том числе в обрабатывающем секторе — на 11%. По этим показателям регион



входит в десятку лидеров в стране. Инвестиции в основной капитал увеличились на 10,5%, что превышает среднероссийские темпы. Положительная динамика также зафиксирована в розничной торговле.

Регион наращивает собственную доходную базу. По итогам 11 месяцев налоговые и неналоговые доходы выросли на 13,7%, или на 14,3 млрд рублей, в том числе налог на прибыль — на 24%, или на 4,2 млрд рублей. Доля собственных доходов в бюджете достигла 75%, при этом дотационная зависимость Калининградской области сократилась более чем на 15%.

Ключевым инструментом развития региона остается государственная программа «Социально-экономическое развитие Калининградской области», продленная по решению Президента Российской Федерации до 2030 года. За время ее реализации в регионе введено более 200 инфраструктурных объектов, создана обеспечивающая инфраструктура для индустриальных парков «Храброво» и «Черняховск», поддержаны проекты в сфере малого и среднего предпринимательства.

В 2025 году на реализацию госпрограммы из федерального бюджета предусмотрено 14,7 млрд рублей. Средства направлены на поддержку резидентов особой экономической зоны, завершение строительства Северного обхода Калининграда, реализацию проектов в сфере берегозащиты, а также на социальные мероприятия.

Отдельным направлением работы является развитие туристической отрасли региона. В регионе реализуются проекты по созданию модульных гостиниц и крупных отелей, а также инфраструктурные проекты в прибрежной агломерации. В рамках федерального проекта «5 морей и озеро Байкал» ведется подготовка к созданию морского курорта «Белая Дюна», для которого одобрено финансирование инженерной и транспортной инфраструктуры.

«На ближайшие три года средства из федерального бюджета на реализацию государственной программы социально-экономического развития Калининградской области предусмотрены в полном объеме, включая дополнительные 5,7 млрд рублей ежегодно с 2026 года, как поручал Президент. Общий объем финансирования составит 79,8 млрд рублей. Эти средства будут направлены на поддержку юридических лиц и резидентов особой экономической зоны, строительство берегозащитных сооружений, медицинского центра в Советске, кампуса среднего профессионального образования», — подчеркнул заместитель министра экономического развития России Святослав Сорокин.

По итогам заседания Правительственной комиссии даны поручения федеральным органам исполнительной власти и Правительству Калининградской области по дальнейшей реализации мероприятий государственной программы социально-экономического развития региона, а также по обеспечению своевременного финансирования и контроля ключевых инфраструктурных и социальных проектов.

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/news/minekonomrazvitiya_ekonomika_kaliningradskoy_oblasti_demonstriruet_ustoychivyy_rost.html

Итоги

социально-экономического развития городского округа «Город Калининград» за I полугодие 2025 года

1. Анализ социально-экономического развития

Общеэкономическая ситуация

Объем производства продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах) за I полугодие 2025 года по отношению к соответствующему периоду прошлого года составил 123,4% несмотря на снижение объемов в целом по Калининградской области до 98,1%.

В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха по сравнению с соответствующим периодом 2024 года объем производства (в действующих ценах) составил 106,4% (по Калининградской области – 111,4%).

В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений результат деятельности по сравнению с уровнем соответствующего периода 2024 года (в действующих ценах) составил 145,3% (в целом по Калининградской области – 133,4%).



Грузооборот грузового автомобильного транспорта за I полугодие 2025 года составил 68,4% от уровня соответствующего периода 2024 года (по Калининградской области – 90,5%).

Объем работ и услуг по договорам строительного подряда за I полугодие 2025 года (в фактических ценах) снизился до 98,4% от уровня I полугодия 2024 года, по Калининградской области аналогичная ситуация – снижение до 93,1%.

При этом доля г. Калининграда по объему выполненных работ и услуг в строительстве области за I полугодие 2025 года возросла до 72,9% (с 69,0% в аналогичном периоде 2024 года).

Физические объемы ввода в действие жилых домов в I полугодии 2025 года составили 50,2% от объема аналогичного периода 2024 года, что хуже значения Калининградской области по данному показателю – 83,3% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года, в связи с высокими объемами индивидуального строительства в менее густонаселенных муниципальных/городских округах. По этой причине, доля Калининграда в общем объеме общего объема жилья, построенного в регионе, снизилась с 34,8% в I полугодии 2024 года до 20,97%.

Оборот розничной торговли в городском округе «Город Калининград» за I полугодие 2025 года составил 122,5% (в действующих ценах) по отношению к уровню соответствующего периода 2024 года (по Калининградской области – 129,9%), общественного питания (в действующих ценах) – 118,0% (по области – 122,0%).

Объем платных услуг, оказанных населению города Калининграда за I полугодие 2025 года, составил 113,1% по отношению к уровню соответствующего периода 2024 года (по Калининградской области – 113,6%).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что основные отрасли экономики городского округа «Город Калининград» восстанавливаются сопоставимыми темпами с Калининградской области в целом.

Индекс цен производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутрироссийском рынке, в июне 2025 года по отношению к декабрю 2024 года составил 100,7%, в том числе:

по обрабатывающим производствам – 100,3%;

по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 101,9%;

в водоснабжении, водоотведении, организации, сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений – 100,7%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2024 года по отношению к декабрю 2024 года составил 107,3%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в июне 2025 года по отношению к декабрю 2024 года составил 105,7 %.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 101,4%.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в июне 2025 года по отношению к декабрю 2024 года составил 105,9%, в том числе:

на продовольственные товары – 108,6%;

на непродовольственные товары – 100,6%;

на услуги – 110,5%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций по итогам I полугодия 2025 года выросла на 9,2 % от среднегодового уровня 2024 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за I полугодие 2025 года составила 103,1 % к среднегодовому уровню 2024 года.

Результаты деятельности базовых отраслей экономики

Промышленное производство. Из-за географической изоляции Калининградской области от остальной части России местные предприятия традиционно ориентировались на сотрудничество с европейскими партнерами.

Введённые ограничения потребовали перестройки производственных и логистических связей, что потребовало больших ресурсов и времени для восстановления городской экономики по сравнению с общероссийскими темпами.

Несмотря на это, во втором квартале 2025 года деловая активность продолжила расти. По данным официальной статистики, начавшееся в марте 2025 года восстановление промышленности



ускорилося: за первое полугодие обрабатывающая промышленность показала рост на 23,4% по сравнению с аналогичным периодом 2024-го года. Общий объем отгруженной продукции составил 64,1 млрд рублей (в действующих ценах).

При этом тенденция адаптации промышленности косвенно подтверждается данными о результатах работы смежных отраслей: в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха за I полугодие 2025 года отгружено продукции на сумму 15 048,02 млн. рублей или 106,4 % к уровню соответствующего периода 2024 года в действующих ценах, а в отрасли водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений за I полугодие 2025 года объем производства составил 21 651,19 млн. рублей (145,3% к уровню 2024 года).

Вместе с тем санкционные трансграничные ограничения продолжают серьезно сказываться на работе грузового транспорта: за I полугодие 2025 года грузооборот грузового автомобильного транспорта продолжает падать и составил 120 323,9 тыс. т-км. (68,4% к уровню соответствующего периода 2024 года). В тоже время, за I полугодие 2025 года перевезено грузов на 842,7 тыс. тонн, что лишь на 4,7% меньше аналогичного периода 2024 года (884,7 тыс. тонн).

Снижение грузооборота при сохранении общего объема перевезенных грузов свидетельствует об уменьшении среднего расстояния перевозки.

Основным фактором падения грузооборота продолжают оставаться: рост себестоимости, обусловленный планомерным повышением стоимости топлива, высокая ключевая ставка, не позволяющая обновлять автопарк в кредит или лизинг, и увеличение тарифов на систему «Платон». Это делает ведение бизнеса в транспортной сфере менее прибыльным и вынуждает перевозчиков либо повышать цены, либо сокращать расходы, в том числе за счет изменения логистических маршрутов — грузы доставляются по более коротким или оптимизированным маршрутам.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за I полугодие 2025 года составил 12 609,65 млн. рублей.

Выполненный собственными силами крупных и средних организаций города объем работ и услуг по договорам строительного подряда за истекший период 2024 года снизился до 98,42% к соответствующему периоду 2024 года (12 811,95 млн. рублей) в действующих ценах в связи с высокой базой и падением объема жилищного строительства.

За I полугодие 2024 года в г. Калининграде введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 98,23 тыс. кв. метров, что на 49,8% ниже уровня соответствующего периода 2024 года (195,8 тыс. кв. метров).

Причинами уменьшения объемов жилищного строительства и ввода жилых домов году являются: сокращение объемов ипотечного кредитования и высокая ключевая ставка Центрального Банка (далее – ЦБ). После завершения действия программы льготной ипотеки и роста ключевой ставки ЦБ во втором полугодии до 18–21% годовых, объем выдаваемых ипотечных кредитов в регионе снизился на 30–40%. Ипотека традиционно является основным драйвером спроса на новое жильё, и её сокращение напрямую повлияло на темпы строительства. Застройщики вынуждены были сокращать объёмы строительства из-за низкого спроса и риска нераспроданных квартир.

Основную долю жилищного строительства составили индивидуальные жилые дома, построенные населением самостоятельно – 52,57 тыс. квадратных метров или 53,5% (49,07 тыс. квадратных метров или 25,1% в аналогичном периоде 2024 года).

Демография

Рождаемость за I полугодие 2025 года в городе Калининграде снизилась по отношению к уровню соответствующего периода 2024 года на 8,9% – родилось 1680 человек (1 845 человек за I полугодие 2024 года). При этом число умерших (3 148 человек в I полугодии 2024 года) на 0,3% превышает число умерших за I полугодие 2024 года (3 138 человека) и почти в два раза – число родившихся в 2025 году. В результате естественная убыль населения городского округа «Город Калининград», составившая за I полугодие 2024 года 1 468 человека, продолжает сохраняться как отрицательная тенденция.

Геополитическая ситуация явно сказывается на тенденциях миграционного движения населения городского округа «Город Калининград»: За прошедший период 2025 года население города за счет миграции увеличилось на 893 человека и миграционный приток населения, хотя и



увеличился на 16,1% к уровню I полугодия 2024 года в 769 человек, не компенсировал потери численности населения от естественной убыли.

В итоге указанных процессов расчетная численность населения городского округа «Город Калининград» по состоянию на 01.07.2025 года составила 488 115 человек.

Геополитическая обстановка оказала существенное влияние, как на количество, так и на структуру миграционного потока: основную часть прироста населения составила внутрироссийская 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 же приток населения из стран дальнего зарубежья минимален (7,6% общего миграционного прироста).

Безработица, доходы населения, инфляция, потребительский рынок

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.

По состоянию на 01.07.2025 численность безработных граждан увеличилась на 171 единицы с начала года и составила 801 человека, что характерно для данного периода года. При этом, по отношению к I полугодю 2024 года, численность безработных сократилась на 6,6% (с 858 человек). Уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы в 268,2 тыс. человек. В основном это состоящие на учете граждане, ранее осуществлявшие трудовую деятельность (738 человек или 92,1%) и уволенные по причинам «собственное желание», «соглашение сторон» (663 человек или 89,8% от осуществлявших трудовую деятельность), «сокращение численности или штата работников либо ликвидация организации» (75 человек или 10,2%) 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) - 63 чел. или 7,9%. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы в 268,2 тыс. человек.

С начала 2025 года за содействием в поиске подходящей работы обратилось 2 576 человек, проживающих в городе Калининграде, из них трудоустроено 920 человек. Уровень трудоустройства составил 35,7% от обратившихся граждан (в I полугодии 2024 года, соответственно – 2 768 чел.; трудоустроено 1 042 чел., уровень трудоустройства — 37,6%).

По гендерному составу среди безработных преобладают женщины – 548 человек (68,4%).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за I полугодие 2025 года сотрудникам организаций городского округа «Город Калининград», не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 87 303,20 рубля на одного работника и на 9,2 % выросла по отношению к среднегодовому уровню 2024 года (79 956,20 рубля). При этом по отношению к аналогичному периоду 2024 года средняя номинальная заработная плата выросла на 16,9%. В то же время рост номинальной заработной платы был нивелирован ростом потребительских цен, вследствие чего реальная заработная плата за I полугодие 2025 года составила лишь 103,1 % к среднегодовому уровню 2024 года.

Инфляция в I полугодии 2025 года возросла до 5,88% после 3,32% по итогам первого квартала.

Причиной сохраняющегося темпа роста инфляции стали высокий потребительский спрос и увеличение издержек производителей и поставщиков ряда товаров и услуг. Темп прироста цен в регионе сложился выше, чем по Северо-Западному федеральному округу (4,2%) и по Российской Федерации в целом (3,77%).

Прирост цен на продовольственные товары с начала года вырос на 8,6%. В отчетном периоде наиболее подорожали картофель в связи с удорожанием транспортировки (картофель поставляется в основном автотранспортом через Литву/Белоруссию или морским путём (порт Балтийск). 2025 году стоимость логистики выросла на 18–22%), а также сезонными ограничениями: в первом полугодии 2025 года цены выросли из-за исчерпания запасов прошлого урожая (хранение картофеля до нового сезона обходится дороже из-за энергозатрат на складах). Также существенно выросли цены на капусту, масло и маргарин. В то же время с начала года



возросли поставки яиц из других регионов. Это стало причиной снижения цен на них и в стоимость яиц снизилась на 37% с начала года. Также снизилась стоимость на пшеничную муку, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки различных сортов, шлифованный рис.

В июне цены на непродовольственные товары в годовом выражении практически не изменились: рост с начала года составил всего на 0,6%.

Снижение курса иностранных валют (особенно доллара и евро) повлияло на снижение цен на бытовую технику и электронику.

В июне цены в сфере услуг росли быстрее, чем в иных сферах – прирост составил 10,5% по отношению к декабрю 2024 года.

Из-за роста туристического потока в Калининград увеличился спрос на съемное жилье. В результате в годовом сопоставлении подорожала аренда квартир, услуги гостиниц и санаторно-оздоровительные услуги.

В итоге стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в расчете на месяц в Калининграде в июне 2025 года составила 26 897,37 рубля, увеличившись при этом за период с начала года на 8,4% (23 498,41 рубля).

Вместе с тем ожидается, что поддержание Банком России в течение продолжительного времени жестких денежно-кредитных условий ограничит избыточное расширение внутреннего спроса и его проинфляционные последствия.

По данным статистики за I полугодие 2025 года оборот розничной торговли по г. Калининграду (в фактических продажных ценах, включая торговую наценку, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи) составил 61 819,8 млн. рублей (122,5% к уровню I полугодия 2024 года в 50 455,5 млн. рублей).

Оборот общественного питания по г. Калининграду за I полугодие 2025 года составил 924,4 млн. рублей, прибавив 118,4% к уровню I полугодия 2024 года (783,2 млн. рублей).

Объем платных услуг по г. Калининграду I полугодие 2025 года составил 24 898,7 млн. рублей, темп роста в фактических ценах – 113,1% к уровню I полугодия 2024 года. (22 020,4 млн. рублей).

С учетом индекса потребительских цен, темп роста оборота розничной торговли и общественного питания в сопоставимых ценах составил 115,2% и 11,8% соответственно, объем платных услуг – 106,8%.

В качестве причин роста показателей по потребительскому рынку можно выделить увеличение туристического потока – турпоток в город превысил уровень прошлого периода и остаётся на стабильно высоком уровне, что привело к повышенному спросу на услуги гостиниц и иных мест проживания, санаторно-оздоровительные услуги, а также розничную торговлю.

Инвестиции в основной капитал

За I полугодие 2025 года инвестиции в основной капитал по городу Калининграду составили 64,5 % 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 2025 года составил 40 415,3 млн. рублей или 92,0% от объема за аналогичный период 2024 года (43 935,5 млн. рублей).

Снижение объема инвестиций по отношению к аналогичному периоду 2024 года связано со снижением доли и суммы заемных средств в составе источников финансирования. Так, при наибольшем удельном весе инвестиций за счет привлеченных средств в I полугодии 2024 года – 22 324,02 млн. рублей или 50,8%, доля инвестиций за счет привлеченных средств в I полугодии 2025 года составила 13 844,27 млн. рублей или 31,5%, потеряв 19,3 процентных пункта по сравнению с I полугодием 2024 года. Сильнее всего в процентном выражении просели инвестиции за счет кредитов банков (612,86 млн. рублей), сократившись в 5 раз по отношению к аналогичному периоду 2024 года (3 174,37 млн. рублей).

Сложившаяся ситуация обусловлена отказом организаций от создания или увеличения основных фондов за счет привлечения заемных средств обусловлен ужесточением денежно-кредитной политики, проводимой ЦБ в 2024 году путем повышения ключевой ставки, что оказало сдерживающий эффект на организации от привлечения заемных средств на крупные финансовые вложения.



Ожидаемое снижение ключевой ставки, заложенное в среднесрочный прогноз Банка России, сможет стимулировать рост инвестиций в основной капитал за счет предоставления субъектам предпринимательства доступа к дешёвым заемным средствам на покупку оборудования, строительство или модернизацию производств.

Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в основной капитал по структуре видов деятельности (отраслей) крупных и средних организаций в истекшем периоде 2025 года составили инвестиции в добычу полезных ископаемых (удельный вес – 36,9%). На втором месте по объему инвестиций в основной капитал – инвестиции в транспортировку и хранение (удельный вес – 18,1%), на третьем месте – инвестиции в деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 10,2% общего объема инвестиций.

Видовая структура инвестиции по сравнению с I полугодием 2024 года практически не изменилась. Наибольшая сумма инвестиций в 2024 году, как и годом ранее направлялась на строительство нежилых зданий и сооружений (кроме жилых) – 63,0% от общего объема, на машины оборудование – 23,2%, объекты интеллектуальной собственности – 11,0%, прочие (включая жилые здания) – 2,8%.

Источник информации:

https://www.klgd.ru/activity/economy/results/itogi_ser_1polugodie_2025.pdf

8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Объект оценки – земельный участок - имеет площадь 836 кв.м., находится на улице К. Заслонова. Назначение участка – для индивидуального жилищного строительства.

В качестве аналогов рассматривались земельные участки с видом разрешенного использования – индивидуальное и многоквартирное жилое строительство.

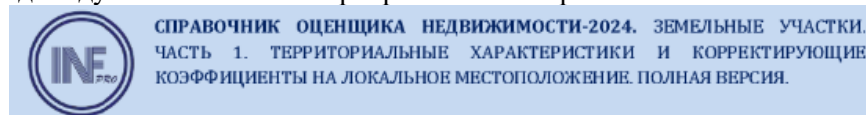


Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажности не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1



Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7, 2, 4.9.</p>	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	<p>Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.</p>	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7



Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.</p>	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	

На дату оценки имеется следующая информация о рынке земельных участков под ИЖС в Московском районе г. Калининграда:

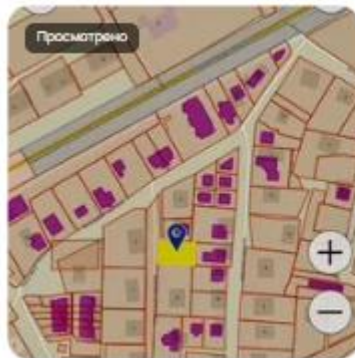


Участок 6,6 сот. (ИЖС)

3 200 000 Р 484 848 Р за сотку

📍 Двинская ул.

Продается земельный участок у дороги срочно от собственника Калининград, ул. Двинская. Кадастровый номер 39:15:142021:466. Газ подведен, электроэнергия подведена. Гпзу получен. Последняя остановка автобуса 25. Посредника...
24 декабря 2025 ↑



Участок 5,6 сот. (ИЖС)

3 800 000 Р 678 571 Р за сотку

📍 пос. Шоссейное, Солнечный пер.

Продается участок в замечательном месте! –
Асфальтированный подъезд, рядом вся инфраструктура-два магазина пятерочка, светофор, кафе, детский садик через дорогу, школа в квартале, комплекс с косметологическими...
2 недели назад



Участок 6 сот. (ИЖС)

1 650 000 Р 📍

275 000 Р за сотку

📍 Липецкий пер.

Продается земельный участок Ижс в Калининграде, расположенный по адресу: Липецкий переулок, 6. Площадь участка составляет 6 соток. Отличное место для строительства вашего будущего дома! Участок ровный, правильной формы...
8 октября 2025 ↑



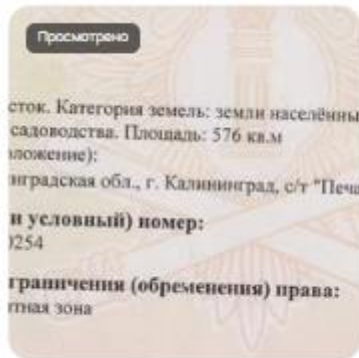
Участок 6,3 сот. (ИЖС)

4 300 000 Р 682 540 Р за сотку

📍 пер. Ладушкина

Предлагается к продаже участок с центральными коммуникациями и проектной документацией. Ухоженный, обнесен забором, назначение под Ижс с фундаментом в черте города Калининграда с асфальтированным подъездным путем...
10 апреля 2025 ↑





Участок 5,8 сот. (ИЖС)
2 000 000 Р 344 828 Р за сотку



📍 Коммунистическая ул.

Продаю участок 5.76 соток (часть участка – 2,12 сотки – санитарная зона ул. Коммунистической). Газопровод и линия электропередачи в пределах 30 метров от участка. В 5-ти минутах ходьбы остановка общественного транспорта...
10 февраля 2024



Участок 10 сот. (ИЖС)
6 200 000 Р 620 000 Р за сотку



📍 ул. Гали Тимофеевой, 5

Продам участок 10 сот. Сухой, отсыпанный. В Черте Города. Кадастровый номер участка: 39:15:150906:59. Кадастровый номер дома: 39:15:150906:29. На участке имеется дом 141 кв. Немецкий красный кирпич (снос или восстановление вам...
7 января 2025



Участок 6 сот. (ИЖС)
2 500 000 Р 416 667 Р за сотку



📍 ул. Сергея Лазо

39:15:142203:314. Продажа от собственника.
3 дня назад



Участок 8 сот. (ИЖС)
5 050 000 Р 631 250 Р за сотку



📍 Луганская ул., 6

Продается земельный участок под Ижс, на ул. Луганской. Улица полностью застроена, (домами и коттеджами), район улицы Аллея Смелых. Участок 8 соток, ровный и сухой, правильной прямоугольной формы, есть дренажные каналы, имеется...
13 марта 2025



Участок 7,3 сот. (ИЖС)
6 000 000 Р 821 918 Р за сотку

Надёжный партнёр

📍 пер. Ладушкина

Участок правильной формы, расположенный в конце тихой улицы на возвышенности. Перед участком находится территория площадью 4 сотки, которая идеально подойдет для парковки автомобиля или навеса. На границе участка уже...
15 сентября 2025



Участок 4,8 сот. (ИЖС)
4 800 000 Р 1 000 000 Р за сотку

📍 ул. Анатолия Орлова

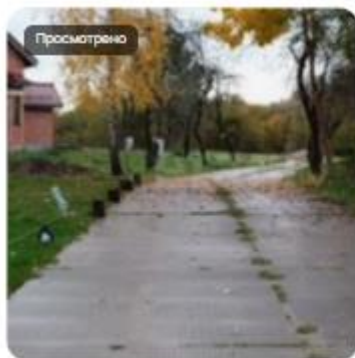
Участок находится в черте города. На границе с участком газ, свет. Хороший подъездной путь.
9 августа 2023



Участок 5,5 сот. (ИЖС)
2 300 000 Р 418 182 Р за сотку

📍 ул. Александра Матросова

Тихий, красивый район. Есть возможность подключения газа и водоснабжения. Продаю срочно.
14 марта 2025



Участок 7,3 сот. (ИЖС)
6 200 000 Р 849 315 Р за сотку

Надёжный партнёр

📍 Московский район

Продаётся Участок. Идеальное предложение для тех, кто мечтает жить в тишине и покое городской черты! Адрес: г. Калининград, район ул. Александра Суворова. Участок расположен рядом со школой №28 и окружён всеми...
20 октября 2025



Стоимость 1 сотки земельных участков, аналогичных оцениваемому, находится в диапазоне от 275 000 до 1 000 000 рублей.



9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
Основные критерии анализа НЭИ	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
Анализ НЭИ	<p>Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемого объекта, исходя из анализа: параметров объекта, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.</p> <p><u>Физическая возможность.</u> Существует физическая возможность использования оцениваемого объекта.</p> <p><u>Юридическая допустимость.</u> Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, строительные кодексы и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.</p> <p><u>Финансовая целесообразность.</u> Исходя из анализа состава, состояния, назначения земельного участка, его расположения, доступности и экономической среды (информации, приведённой в главах: 4.«Описание и характеристики объекта оценки» и 5.«Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения»), сделан вывод о целесообразности использования земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.</p>



	<p><u>Максимальная эффективность.</u> Итовым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.</p>
<p>Заключение по анализу НЭИ</p>	<p>Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объекта, его расположения, доступности («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды («Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения») сделан вывод об использовании земельного участка для жилищного строительства.</p>



10. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося соответствующим требованиям законодательства, физически возможным, экономически оправданным, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Обзор подходов и выбор методов оценки

Традиционно для оценки недвижимого имущества могут применяться все или некоторые из следующих подходов:

- доходный;
- затратный,
- сравнительный.

Каждый из подходов к оценке имеет свою специфику и определённые области применения (с учетом цели оценки, имеющейся информации или нормативных ограничений). При оценке стоимости соблюдаются основные общеэкономические принципы, основанные на представлении владельцев имущества:

• **Принцип полезности:** Объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному владельцу, т. е. способен удовлетворять его ожидаемые потребности в определенном месте и в течение определенного времени.

• **Принцип замещения:** Разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью.

• **Принцип ожидания:** Покупатель вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р



при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,

на **доходном подходе** основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

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

Учитывая, что при анализе рынка были обнаружены прямые аналоги земельных участков, расположенных в пределах одного района и сопоставимых по составу категорий земель, Оценщик принял решение провести оценку методом сравнения продаж.

Затратный подход – обоснование отказа

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

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

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

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Объектом оценки является земельный участок, который может быть приобретен в собственность лишь путем отчуждения его другим собственником. Земля относится к не изнашиваемым и невозпроизводимым активам.

Участки с лучшими качествами на практике стоят дороже, но требуют меньше затрат для приведения их в необходимое состояние, что говорит о несоответствии полезности участка объемам затрат на его обустройство.

Методы затратного подхода в оценке земельных участков, как правило, применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости. В этих случаях стоимость земли определяется как стоимость затрат на ее приобретение (выкуп) либо как доля в общей стоимости единого объекта.

Методы затратного подхода при оценке стоимости земли могут применяться в случаях, когда стоимость земельного участка обусловлена ценностью не только непосредственно земельного участка, но и наличием на нем дополнительных принадлежностей, либо связана с необходимостью проведения дополнительных работ.

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость земельного участка без учета улучшений.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

Доходный подход – обоснование отказа

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



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

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

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Оценщик отказался от применения методов доходного подхода в связи с тем, что не представляется возможным с большой долей вероятности определить ожидаемый поток доходов.

В данном отчете для расчета рыночной стоимости земельного участка использовался сравнительный подход.



11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объект отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Этапы оценки сравнительным подходом:

1. Изучение состояния и тенденции развития рынка земли и того сегмента, к которому принадлежит объект оценки.
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам.
3. Внесение поправок на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.
4. Согласование скорректированных цен и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Аналоги для земельного участка

1. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._izhs_7660903987?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkcUdVcTZ4YWYyU1ZyV1RJjt9wR9IEj8AAAA

Участок 7,3 сот. (ИЖС)



6 200 000 ₽

849 315 ₽ за сотку
В ипотеку от 46 101 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Калининград

Агентство

На Авито с 2016 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



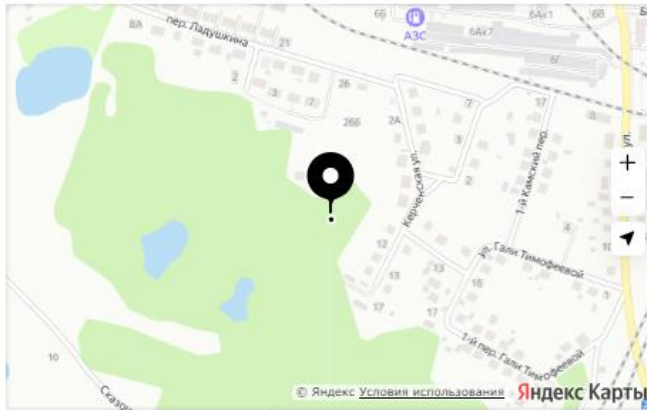
Об участке

Площадь: 7,3 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Московский район
р-н Московский

Скрыть карту ^



Описание

ПРОДАЁТСЯ УЧАСТОК

✓ Идеальное предложение для тех, кто мечтает жить в тишине и покое городской черты!

📍 Адрес: г. Калининград, район ул. Александра Суворова

Участок расположен рядом со школой №28 и окружён всеми необходимыми удобствами для комфортной жизни:

- ✓ Хорошая бетонная дорога обеспечивает удобный подъезд круглый год.
- ✓ Сухой и ровный участок готов к строительству вашего дома мечты.
- ✓ Возможность быстрого подключения всех необходимых коммуникаций.
- ✓ Тупиковая улица гарантирует минимальное количество соседей и уютную атмосферу.
- ✓ Вся необходимая городская инфраструктура находится в пешей доступности: школы, детские сады, больницы, магазины, транспорт и даже кинотеатр и парк Балтийский (ул. Гагарина).
- ✓ Удобная транспортная доступность позволяет добраться до центра всего за 15 минут на автомобиле.

🏠 Ваш новый дом ждёт вас здесь! Отличная возможность построить жизнь своей мечты именно там, где хочется!

Свяжитесь с нами прямо сейчас, чтобы стать владельцем участка вашей мечты!

№ 7660903987 - 5 февраля в 12:23 · 250 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

849 315 ₽ за сотку

В ипотеку от 46 101 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

849 315 ₽ за сотку

В ипотеку от 46 101 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

2. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelye_uchastki/uchastok_73_sot._izhs_7642981653?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Участок 7,3 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 7.3 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, пер. Ладушкина
р-н Московский

Скрыть карту ^



Описание

Участок правильной формы, расположенный в конце тихой улицы на возвышенности.

Перед участком находится территория площадью 4 сотки, которая идеально подойдет для парковки автомобиля или навеса.

На границе участка уже проведены все необходимые коммуникации:

- Ливневая канализация
- Газоснабжение
- Электроснабжение

Это уютное и спокойное место отлично подойдет для строительства собственного дома.

Доступ к участку: хорошая подъездная дорога.

Расстояние до центра города: всего 15 минут на автомобиле.

КН - 39-15-150905-507

№ 7642981653 · 17 февраля в 12:02 · 252 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

6 000 000 ₽

821 918 ₽ за сотку

В ипотеку от 45 098 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

821 918 ₽ за сотку

В ипотеку от 45 098 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

821 918 ₽ за сотку

В ипотеку от 45 098 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

яПомогаю

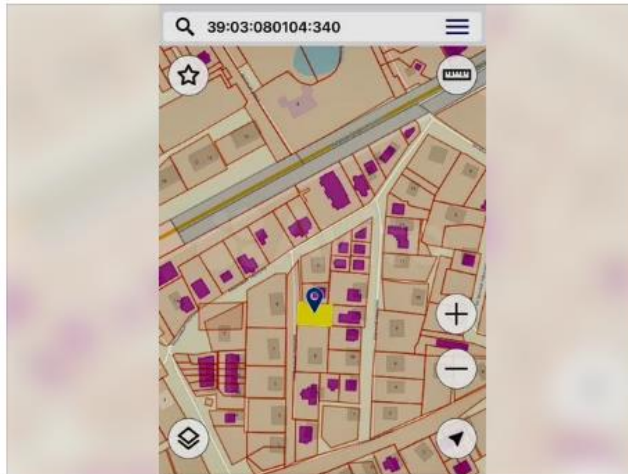


3.

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._izhs_7858240795?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvY9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 5,6 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

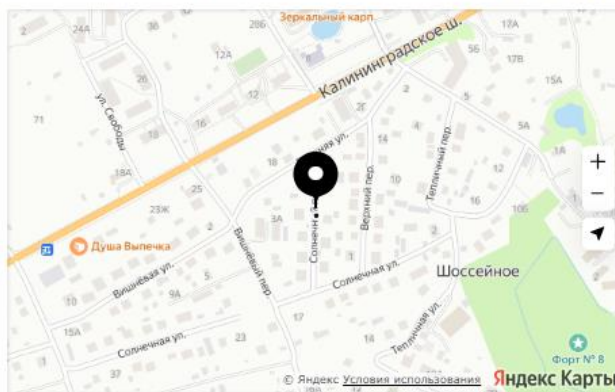
Площадь: 5,6 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ,
пос. Шоссейное, Солнечный пер.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продается участок в замечательном месте! – асфальтированный подъезд,рядом вся инфраструктура-два магазина пятерочка,сфетфор,кафе,детский садик через дорогу,школа в квартале, комплекс с косметологическими услугами и стоматологическая клиника-все необходимое в пешей доступности,общественный транспорт в пяти минутах ходьбы. До центра города 20 минут на машине. Рядом форелевое и голубые озера,залив,форт 8.

Хорошие, презентабельные соседи, район застроен особняками, прекрасное место для жизни и отдыха!

Газ и электричество (Янтарьэнерго)по меже,проходит водопровод и ливневая канализация. ГПЗУ на стадии получения.

№ 7858240795 - 11 февраля в 18:31 - 76 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

3 800 000 ₽

678 571 ₽ за сотку

В ипотеку от 34 074 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



[Показать телефон](#)
8 958 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

678 571 ₽ за сотку

В ипотеку от 34 074 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



[Показать телефон](#)
8 958 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

678 571 ₽ за сотку

В ипотеку от 34 074 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



[Показать телефон](#)
8 958 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Выход



В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно, а также в объявлениях, долго находящихся на сайтах недвижимости, необходимо уточнять актуальность цены предложения на дату оценки. В таких ситуациях для выполнения требований

п. 10 (10.В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников),

п. 12 (12.В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1)если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки),

гл IV ФСО III в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик должен уточнить информацию по объектам-аналогам. В данном отчете вся информация уточнялась по телефонам, указанным в объявлениях, в том числе и информация о том, что указанная в объявлениях цена объектов актуальна на дату оценки.

Объекты-аналоги

	1	2	3
Наименование объекта-аналога, назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._iz_hs_7660903987?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJcUdVcTZ4YWYyU1ZyV1RJJjt9wR9IEj8AAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._izhs_7642981653?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._izhs_7858240795?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Адрес	Калининградская обл., Калининград, Московский район	Калининградская обл., Калининград, пер. Ладушкина, р-н Московский КН 39:15:150905:507	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Шоссейное, Солнечный пер.
Совершенная сделка или предложение	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг
Рыночные условия	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.
Местоположение	Калининградская обл., Калининград, Московский район	Калининградская обл., Калининград, пер. Ладушкина, р-н Московский КН 39:15:150905:507	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Шоссейное, Солнечный пер.
Общая площадь, кв.м.	730	730	560
Коммуникации	Нет коммуникаций	Электроснабжение,	Нет коммуникаций



		Газоснабжение	
Категория земель	Земли населенных пунктов, ВРИ: ИЖС	Земли населенных пунктов, ВРИ: ИЖС	Земли населенных пунктов, ВРИ: ИЖС

Определение рыночной стоимости земельного участка

характеристика объекта	оцениваемый объект	объект сравнения № 1	объект сравнения № 2	объект сравнения № 3
площадь, кв.м.	836	730	730	560
цена продажи объекта, руб.		6 200 000	6 000 000	3 800 000
цена продажи 1 кв.м., руб.		8 493,15	8 219,18	6 785,71
право собственности		полное	полное	полное
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		8 493,15	8 219,18	6 785,71
условия финансового расчета	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		8 493,15	8 219,18	6 785,71
условия продажи	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		8 493,15	8 219,18	6 785,71
совершенная сделка или предложение		на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг
корректировка, %		-8,5	-8,5	-8,5
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		7 771,23	7 520,55	6 208,93
Местоположение	Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова	Калининградская обл., Калининград, Московский район	Калининградская обл., Калининград, пер. Ладушкина, р-н Московский КН 39:15:150905:507	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Шоссейное, Солнечный пер.
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		7 771,23	7 520,55	6 208,93
транспортная	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая



доступность				
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб.		7 771,23	7 520,55	6 208,93
физические характеристики	участок ровный, неправильной формы	участок ровный, неправильной формы	участок ровный, неправильной формы	участок ровный, правильной формы
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб.		7 771,23	7 520,55	6 208,93
коммуникации	нет	нет	Электроснабже- ние, Газоснаб- жение	нет
корректировка, %		0,00	-28,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб.		7 771,23	5 414,79	6 208,93
коммерческая привлекатель- ность	средняя	средняя	средняя	средняя
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб.		7 771,23	5 414,79	6 208,93
использование	Земли населенных пунктов, ВРИ: индивидуальное жилищное строительство	Земли населенных пунктов, ВРИ: ИЖС	Земли населенных пунктов, ВРИ: ИЖС	Земли населенных пунктов, ВРИ: ИЖС
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб.		7 771,23	5 414,79	6 208,93
корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб.		7 771,23	5 414,79	6 208,93
вес. Коэффиц.		0,333	0,333	0,333
Итоговая цена за 1 кв.м., руб.	6 465			
Итоговая цена за весь участок, руб	5 404 700			



Корректировки в расчетах

Все корректировки вносились, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» и «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А.



1. Передаваемые права собственности. Правовой статус одинаков по сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.

2. Условия финансового расчета приобретения недвижимости. Условия расчета одинаковы по сравниваемым объектам и соответствуют оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.

3. Условия продажи. Одинаковы по всем сравниваемым объектам. Корректировка отсутствует.



4. Совершенная сделка или торг. Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» и «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А., рекомендуемые значения скидки на торг для земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляет 8,5 %.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Совершенная сделка или предложение		на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг
корректировка, %		-8,5	-8,5	-8,5

5. Местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в однотипных кварталах г. Калининграда. Корректировка не вводится.

6. Транспортная доступность. К объекту оценки и объектам-аналогам организована хорошая транспортная доступность. Корректировка не вводится

7. Физические характеристики. Объекты-аналоги и оцениваемый объект обладают схожими физическими характеристиками, поэтому корректировка не вводится.

8. Наличие коммуникаций. Корректировки могут быть введены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» и «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А.



Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России¹⁰.

Коммуникации	Отсутствуют	аналог											
		Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Э,К	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,В,К	
Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-15%	-17%	-28%	-28%	-29%	-27%	-29%	-30%	-49%	
Э	17%	0%	1%	-1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-16%	-18%	-40%	
Г	16%	-1%	0%	-2%	-4%	-16%	-16%	-18%	-15%	-17%	-19%	-40%	
В	18%	1%	2%	0%	-2%	-15%	-15%	-16%	-14%	-16%	-17%	-39%	
К	21%	3%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-15%	-12%	-14%	-15%	-38%	
Э,Г	39%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%	
Э,В	39%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%	
Э,К	42%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%	-27%	
Г,В	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%	-29%	
Г,К	40%	20%	21%	19%	16%	1%	1%	-1%	2%	0%	-4%	-29%	
В,К	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	0%	-28%	
Э,Г,В,К	95%	66%	68%	64%	61%	40%	40%	37%	42%	39%	36%	0%	

¹⁰ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
коммуникации	Нет коммуникаций	Нет коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение	Нет коммуникаций
корректировка, %		0,00	-28,00	0,00

9. Коммерческая привлекательность. Объект оценки и объекты-аналоги обладают средней коммерческой привлекательностью. Корректировка не вводится.

10. Использование. ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

1.1. 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.

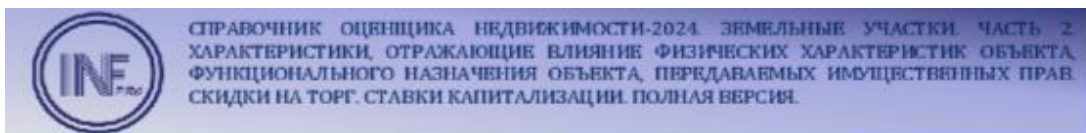
1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- itg.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (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.

1.4. 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 промобъекты и т.п.

Корректировки могут быть введены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» и «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А.



Матрицы коэффициентов

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
использование	Земли населенных пунктов, ВРИ: индивидуальное жилищное строительство	Земли населенных пунктов, ВРИ: ИЖС	Земли населенных пунктов, ВРИ: ИЖС	Земли населенных пунктов, ВРИ: ИЖС
корректировка, %		0,00	0,00	0,00

11. Поправка на площадь. Чем больше размер земельного участка, тем меньше стоимость его единицы измерения. Поиск покупателей таких участков занимает больший период времени. В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при значительном разбросе площадей стоимость метра зависит от общей площади земельного участка. Поправки на площадь могут быть введены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» и «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А.



Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³.

Площадь, сот.	аналог											
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94						
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74	1,78
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47	1,51
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31	1,34
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14	1,17
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	836	730	730	560
корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка рассчитана по следующей формуле и по состоянию на 02.13.2026г. составляет (округленно):

$$C_{\text{рын. земельного участка}} = 6\,465 * 836 \approx 5\,404\,700 \text{ руб.}$$



12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Расчет годовой ставки аренды земельного участка произведен на основе метода ДДП. 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 доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течении будущих лет, после сдачи объекта в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов должны рассчитываться на одинаковой основе. Т.е. категорически нельзя сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных с потоками, рассчитанными на основе прогнозных данных, то же самое касается и учета налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Метод капитализации позволяет на основе данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для приведения прогнозируемого потока доходов и затрат, распределенных в будущем времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта. В данном отчете использовался метод дисконтированных денежных потоков.

Формула расчета ставки аренды по методу ДДП

$$A_p = i * (C_n - C_n) / (1 + i - (1 + i)^{(1-n)}) + (i * C_n) / (1 + i), \text{ где:}$$

A_p – годовая ставка аренды за земельный участок, руб.

i – ставка дисконтирования

C_n – стоимость земельного участка на момент сдачи в аренду, руб.

C_n - стоимость земельного участка на момент окончания договора аренды в аренду (предполагаем, что рыночная стоимость увеличится), руб.

n - срок аренды, лет

Расчет коэффициента капитализации (ставки дисконтирования).

Коэффициент капитализации в оценке недвижимости, отражая взаимосвязь между доходом и его стоимостью, должен учитывать в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Доход на вложенный капитал отражает ставка дисконтирования. Функциональная связь между общей ставкой капитализации и ставкой дисконтирования имеет следующий вид:



$$K_{\text{кап}} = Y_0 - g \times \text{sff}(i, n),$$

где: $K_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

Y_0 – норма отдачи на капитал (ставка дисконта);

$g \times \text{sff}(i, n)$ – член уравнения, корректирующий или компенсирующий изменение стоимости, или норма возврата:

g – относительное изменение стоимости собственности за период проекта.

$\text{sff}(i, n)$ – коэффициент, отражающий годовую норму возмещения изменения стоимости собственности.

Существуют три варианта прогнозируемого изменения стоимости капитала:

- стоимость капитала не меняется;
- прогнозируется повышение стоимости капитала;
- прогнозируется снижение стоимости капитала.

В первом случае, если стоимость капитала не изменяется, то в приведенном выражении $g = 0$ и доход можно капитализировать по ставке капитализации, равной ставке дисконтирования, т.е. $R_0 = Y_0$. Возмещение инвестиционных затрат происходит в момент перепродажи актива. В данном случае, коэффициент капитализации не должен включать надбавку на возмещение капитала, если перепродажа актива произойдет по цене, равной сумме первоначальных инвестиций, и прогнозируется поступление равновеликих доходов. В случае, когда поток дохода, поступление которого прогнозируется равными суммами в течение неограниченного срока, бесконечен, возврат капитала обеспечивается за счет дохода, а параметр $\text{sff}(i, n)$ стремится к нулю. Здесь стоимость также определяется делением годового дохода на ставку капитализации, равной ставке дисконтирования $R_0 = Y_0$.

Во втором случае, когда ожидается, что инфляция вызовет такое повышение цен на объекты собственности, которое перекроет сумму износа и устаревания, или ожидается, что рост стоимости будет вызван увеличением местного спроса, реверсия, получаемая при перепродаже объекта, не только обеспечит возврат капитала, но и принесет дополнительный доход. В данной ситуации отсутствует необходимость возмещения первоначального капитала из текущих доходов, поскольку, в конечном счете, произойдет то, что повысится стоимость самого капитала. Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала.

В третьем случае, если прогнозируется потеря стоимости, часть текущего дохода должна рассматриваться как возвращение инвестиций. Остаток же текущих доходов составит доход на инвестиции. В данном случае коэффициент капитализации должен быть увеличен таким образом, чтобы он позволил математически рассчитать единую сумму стоимости актива, при этом часть текущих доходов будет составлять доход на инвестиции, а часть пойдет на возмещение вложенных средств.

Таким образом, первоначальное выражение имеет следующий вид:

$$K_{\text{кап}} = Y_0 + \text{sff}(i, n),$$

так как $g = -1$ и фонд возмещения должен учесть возврат всего первоначального капитала.

Существуют три способа возмещения инвестированной суммы:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

2. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

3. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции.

Поскольку прогнозируется стабилизация на рынке аналогичных объектов, можно предположить, что стоимость первоначально вложенного капитала в оцениваемый объект не изменится в будущем, и ставка дисконтирования будет равна коэффициенту капитализации.



Расчет ставки капитализации, в данном случае равной ставке дисконтирования, (или ставке дохода на инвестиционный капитал) оценщиками осуществлен кумулятивным методом.

$$K_{\text{кап.}} = R_{\text{безрисков.}} + R_{\text{ликвид.}} + R_{\text{менедж.}} + R_{\text{риск,}} \text{ где}$$

$R_{\text{безрисков.}}$ – безрисковая ставка дохода (определяется, исходя из наименее рискованных вариантов вложения денег).

$R_{\text{ликвид.}}$ – поправка на ликвидность.

$R_{\text{менедж.}}$ - премии за затраты на инвестиционный менеджмент

$R_{\text{риск.}}$ - премии за дополнительный риск капиталовложений в недвижимость.

За безрисковую ставку принимается долгосрочная ставка ГКО-ОФЗ, которая по состоянию на дату оценки составляет 13,53%, источник: <http://www.cbr.ru>:

13.53% (2020-2026)

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
27.02.2026	13,68	13,90	14,09	14,24	14,60	14,75	14,75	14,60	14,31	13,93	13,71	13,53
28.02.2026	13,77	13,98	14,15	14,29	14,64	14,80	14,80	14,64	14,36	14,00	13,81	13,67
29.02.2026	13,77	13,95	14,08	14,18	14,44	14,62	14,70	14,60	14,34	13,99	13,79	13,62
24.02.2026	13,82	13,99	14,12	14,22	14,45	14,60	14,66	14,56	14,32	13,97	13,78	13,62
20.02.2026	13,72	13,90	14,06	14,19	14,52	14,66	14,67	14,54	14,29	14,00	13,85	13,75

Инвестор должен учитывать риск вложения в объект, связанный с затратами на освоение данного земельного участка, с учетом длительности периода окупаемости вложенных средств в оцениваемый объект. Поэтому величину **риска капитальных вложений** Оценщик принимает в размере 2 %.

Поправка на низкую ликвидность: ликвидность характеризуется возможностью объекта недвижимости быть преобразованным в денежные средства, т.е. возможностью быстрой продажи, без потери дохода собственника. Поправка на ликвидность есть по смыслу поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

Ликвидность объекта оценки – совокупность его количественных и качественных характеристик, влияющие на способность объекта быть проданным. Премия, учитывающая степень ликвидности объекта оценки относится к факторам несистематического риска. Поправка на ликвидность принимается в размере 1 % (на уровне комиссионных риэлтеров) на основании исследования рынка недвижимости в Калининграде, спроса и доходов населения региона.

Поправку на менеджмент Оценщик принимает в размере 1 %. Таким образом:

$$K_{\text{кап.}} = 13,53 + 2 + 1 + 1 = 18 \% \text{ (округленно).}$$



Расчет рыночной стоимости годовой ставки аренды земельного участка представлен в таблице (с округлениями):

Объект оценки	Стоимость объекта недвижимости на дату сдачи в аренду, руб.	Стоимость объекта недвижимости на дату окончания договора аренды, руб.	Ставка капитализации	Годовая арендная плата за объект недвижимости, руб.
	V	V_n	i	A_p
Земельный участок, площадью 836 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова, кадастровый номер 39:15:150912:377	5 404 700	5 891 200	0,18	412 000



13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость права на заключение договора аренды (годовой арендный платеж) земельного участка с учетом ограничительных условий составляет по состоянию на **02.03.2026 г.:**

Наименование объектов	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. без НДС*
Земельный участок, площадью 836 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова, кадастровый номер 39:15:150912:377	412 000 (Четыреста двенадцать тысяч)

*Не относятся к объекту обложения НДС реализация земельных участков и долей в них (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ)

Оценщик _____

Хвастунов А.А.



14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Я выступаю в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования моих знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные выше факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных мною самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщик, участвовавший в данной работе, является действительным членом Общероссийской общественной организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).

Оценщик

Хвастунов А.А.

Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

Попкова М.В.

М.П.



15. Приложения Документы заказчика

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 23.01.2026, поступившего на рассмотрение 23.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 9
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7904642			
Кадастровый номер:	39:15:150912:377		
Номер кадастрового квартала:	39:15:150912		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова		
Площадь:	836 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	2379281.08		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Барышева Елена Анатольевна, № 0320, в Ассоциация саморегулируемая организация "Межрегиональный союз кадастровых инженеров"(Ассоциация СРО "МСКИ"), СНИЛС 146-152-905 53, договор на выполнение кадастровых работ от 08.09.2025 № 0335300000925000041, дата завершения кадастровых работ: 09.12.2025		
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, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

Раздел 1 Лист 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AFA5A998078C7E6D902DF A052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия


Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 9
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7904642			
Кадастровый номер:	39:15:150912:377		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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.		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AFA5A998078C7E6D902DF A052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия




Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 9
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7904642			
Кадастровый номер:		39:15:150912:377	
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 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.12.2025; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 13.04.2022 № 1654-МПР выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; приказ «Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения» от 18.06.2021 № 249 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Петрова Александра Александровна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFSA599507BC7E6D902DFEA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	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: 9
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7904642			
Кадастровый номер:		39:15:150912:377	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFSA599507BC7E6D902DFEA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	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: 9	
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7904642				Кадастровый номер: 39:15:150912:377			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	278°11.2'	17.49	данные отсутствуют	39:15:000000:7975(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	16°46.5'	12.99	данные отсутствуют	39:15:150912:147	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	14°4.7'	16.65	данные отсутствуют	39:15:150912:40	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Константина Заслонова, дом №33, кв. 1
4	1.1.4	1.1.5	14°50.2'	10.43	данные отсутствуют	39:15:150912:40	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Константина Заслонова, дом №33, кв. 1
5	1.1.5	1.1.6	16°20.6'	16.81	данные отсутствуют	39:15:150912:146	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	16°46.5'	2.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	101°13.7'	11.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.1	189°19.7'	57.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFA5A599807BCE6D902DFA08529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026.	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: 9	
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7904642				Кадастровый номер: 39:15:150912:377			
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	350212.64	1185236.04	-	0.1			
2	350215.13	1185218.73	-	0.1			
3	350227.57	1185222.48	-	0.1			
4	350243.72	1185226.53	-	0.1			
5	350253.8	1185229.2	-	0.1			
6	350269.93	1185233.93	-	0.1			
7	350272.02	1185234.56	-	0.1			
8	350269.86	1185245.44	-	0.1			
1	350212.64	1185236.04	-	0.1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFA5A599807BCE6D902DFA08529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026.	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: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 9
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7904642			
Кадастровый номер:		39:15:150912:377	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:150912:377/1	
Масштаб 1:90		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BCE6D39D26FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	

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
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7904642		
Кадастровый номер:		39:15:150912:377
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
39:15:150912:377/1	38	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 13.04.2022 № 1654-МПП выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; приказ «Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения» от 18.06.2021 № 249 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; 2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора; 3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; 4) запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; 5) размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; 6) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 39:15-6.8560; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО «Медицинский Центр «Возрождение» скважины № 12-04 (III пояс); Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения</p>

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BCE6D39D26FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	



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: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 9	
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7904642				
Кадастровый номер:		39:15:150912:377		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:150912:377/1				
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	350269.86	1185245.44	-	-
2	350262.55	1185244.24	-	-
3	350271.86	1185235.39	-	-
1	350269.86	1185245.44	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599807BC7ED39D2DF A052F9A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Документы оценщика



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Хвастунов Алексей Анатольевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 360400642337

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
« 27 » августа 2024г., регистрационный № 010763

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

Выдано 27 августа 2024 года.

Президент Ю.В. Козырь




0003703 * *

ООО «НТ.ГРАФ», г. Москва, 2021 г., уровень «В» А5017





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042638-1 « 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Хвастуну Алексею Анатольевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » августа 20 27 г.



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-152785/25

06.08.2025 г.

г. Воронеж

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Хвастунов Алексей Анатольевич**
г. Борисоглебск, ул. Победм, д. 35
паспорт серия 20 15, № 889197, Отделом УФМС России по Воронежской области в Борисоглебском районе, 01.10.2015 г.
E-mail: popkova.m@borocenka.ru
Тел.: 89103475615

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
394036, г. Воронеж, ул. Кольцовская, 9а
E-mail: Kseniya.Ljovina@ingos.ru
Тел.: + 7 250 95 05, вн. 418
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «20» августа 2025 года по «19» августа 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4 настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **15 750 (Пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **20.08.2025 г.**
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

Страхователь:

Страховщик:



ИНГОССТРАХ

Договор № 433-524-152785/25

8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

10.2. 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, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях предложения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информации об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному

Страхователь: 

2

Страховщик: 



ИНГОССТРАХ

Договор № 433-524-152785/25

Договору информация. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.7.1. Приложение – «Правила страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_otsenchikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.8. Заключая Договор (уплачивая страховую премию), Страхователь подтверждает (закрепляет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявления на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Хвастунов Алексей Анатольевич

От Страхователя:
Хвастунов А.А.



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Муравьев В.П.
Главный специалист ОО в г. Борисоглебск
Доверенность № 2510976-524/25 от 01.02.2025 г.





ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-117226/25

30.06.2025 г.

г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА" 397160, Воронежская обл., Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202 ИНН 3604084714 E-mail: popkova.m@borocenka.ru Тел.: 8 980-552-06-00
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 E-mail: Kseniya.Ljovina@ingos.ru; prof-msk@ingos.ru Тел.: +7(473)250-95-05; +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ). РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	3.1. С «09» июля 2025 года по «08» июля 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. 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 09.07.2024г.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (пять 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 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300 (шесть тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 09.07.2025 г. 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. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 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.
7. ТРЕТЬИ ЛИЦА	7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за, нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь:

Страховщик:



Договор № 433-524-117226/25

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. 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.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. 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.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "БОРОЦЕНКА"**

От Страхователя:
Попкова М.В.
Директор
Устав



**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:
Муравьев В.П.
Главный специалист Операционного офиса в г. Борисоглебске,
филиала СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
Доверенность № 2510976-524/25 от 01.02.2025 г.





ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в действующей редакции)
2. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»
 - ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
 - Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022
3. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
4. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
5. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
6. Земельный кодекс № 22-ФЗ, от 25 октября 2001г.;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации;
8. Данные глобальной информационной сети Интернет;
9. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости
10. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.