

# Специализированная фирма "ОЦЕНКА"

ОГРН 1023900986273 ИНН 3906046360

Адрес: 236006, город Калининград, Московский проспект, 21

Телефон/факс: (4012) 340-111, 340-555, 671-443

Электронная почта: [ocenka@ocenka39.ru](mailto:ocenka@ocenka39.ru); [ocenka39@list.ru](mailto:ocenka39@list.ru)

Веб-сайт: <http://ocenka39.ru/>

Экземпляр № 1

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО

«Специализированная фирма «ОЦЕНКА»

Беляев Л. А.

14 августа 2025 года

## О Т Ч Е Т № Н25-678

### об оценке рыночной арендной платы за земельный участок

#### Заказчик:

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

#### Исполнитель:

ООО «Специализированная  
фирма «ОЦЕНКА»



#### Дата оценки:

По состоянию на 11 августа 2025 года

#### Дата составления отчета:

14 августа 2025 года

г. Калининград  
2025 год

## **ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Для целей оперативного ознакомления с результатами проведения оценки в начале настоящего отчета приводится краткое изложение основных фактов и выводов исследования в сводной табличной форме.

<b>Основные факты и выводы</b>	
<i>Объект оценки</i>	<b>Земельный участок.</b> Кадастровый номер: 39:15:130903:184. Адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, ул. Кольцова. Площадь: 3 050 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Магазины.
<i>Правообладатель (правообладатели)</i>	Не определен
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрация городского округа «Город Калининград» уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
<i>Существующие ограничения (обременения) прав</i>	1. Зарегистрированные в реестре: - Не зарегистрированы. 2. Выявленные в особых отметках Выписки из ЕГРН: - Часть земельного участка площадью 34 кв. м выделена под охранную зону газораспределительной сети "Сооружение трубопроводного транспорта- "Газификация микрорайона "Северная гора" в г. Калининграде. Протяженность 1257 м"; - Весь земельный участок в приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво).
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</i>	Право временного владения и пользования (временного пользования) объектом на условиях договора аренды
<i>Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки</i>	Ограничения, наложенные на возможное использование объекта оценки и влияющие на его стоимость, не установлены
<i>Цель оценки</i>	Для определения начальной цены продажи права аренды земельного участка сроком на 58 месяцев
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная арендная плата
<i>Иная расчетная величина</i>	Ежегодная рыночная арендная плата в виде авансового платежа в начале каждого года (периода) при сроке аренды 58 месяцев
<i>Предмет договора аренды</i>	- Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду сроком на 58 месяцев земельный участок  - Цель использования земельного участка: строительство магазина. - Срок аренды 58 месяцев. - Арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов. - Внесение изменений в договор в части изменения вида разрешенного использования земельного участка не допускается. - Сумма арендной платы перечисляется арендатором периодическим ежегодным авансовым платежом в начале каждого года (периода) в течение срока аренды. - В случае досрочного расторжения договора сумма арендной платы, внесенной арендатором в соответствии с условиями договора, не возвращается вне зависимости от причин его расторжения. - По окончании срока договора аренды Арендатор не имеет первоочередного права на заключение договора аренды
<i>Дата оценки</i>	По состоянию на 11 августа 2025 года
<i>Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критерииев, без проведения осмотра)</i>	Полный визуальный осмотр и обследование в период, максимально возможно близкий к дате оценки
<i>Дата проведения осмотра</i>	05 августа 2025г. с 10.48 до 11.10

<b>Основные факты и выводы</b>	
<i>Дата составления отчета</i>	14 августа 2025 года
<b>Итоговая величина рыночной арендной платы (иная расчетная величина)</b>	
<b>Объект оценки</b>	<b>Ежегодная рыночная арендная плата в виде авансового платежа в начале каждого года (периода) при сроке аренды 58 месяцев, руб.</b>
<b>Земельный участок.</b> Кадастровый номер: 39:15:130903:184. Адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, ул. Кольцова. Площадь: 3 050 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Магазины.	<b>1 322 000</b> <b>(один миллион трехста двадцать две тысячи)</b>
<i>Ограничения и пределы применения полученного результата</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</li> <li>- Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости установлены целью оценки, а также допущениями и ограничениями, указанными в задании на оценку и принятыми при проведении оценки, связанными со спецификой объекта оценки.</li> </ul>

Оценщик I категории,  
действительный член РОО

Кононова Е.Н.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>6</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ.	
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ .....	10
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	10
1.5. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения оценки .....	10
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
2.2. Общие сведения.....	12
2.3. Описание местоположения.....	13
2.4. Качественные и количественные характеристики недвижимости. Фотоотчет ...	17
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>22</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынке недвижимости.....	22
3.1.1. Основные экономические показатели России.....	22
3.1.2. Состояние и перспективы российской экономики.....	23
3.1.3. Тенденции на рынке недвижимости.....	24
3.1.4. Перспективы рынка недвижимости .....	24
3.1.5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Калининградской области .....	26
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество .....	28
3.2.1. Общая характеристика земельных участков как объектов недвижимого имущества .....	28
3.2.2. Земельные участки под строительство объектов коммерческого назначения в Калининграде и Калининградской области .....	29
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.....	31
3.3.1. Анализ цен купли-продажи земельных участков. Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов. ....	31
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	35
3.5. Основные выводы по проведенному анализу рынка .....	35
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>37</b>
4.1. Основные положения анализа НЭИ .....	37
4.2. Виды разрешенного использования земельного участка .....	37
4.3. Выводы по анализу НЭИ .....	38
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>40</b>
5.1. Основные понятия, этапы и принципы проведения оценки .....	40
5.1.1. Основные понятия.....	40
5.1.2. Основные этапы процесса оценки .....	41
5.1.3. Принципы проведения оценки.....	41
5.2. Подходы к оценке .....	42
5.3. Особенности оценки недвижимости .....	43
5.4. Подходы и методы, применяемые для оценки арендной платы.....	46
5.5. Выбор подходов к оценке .....	47

-----H25-678-----	"Специализированная фирма "ОЦЕНКА"
5.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	47
5.6.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНКИ .....	47
5.6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	47
5.6.3. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ МЕТОДОМ РЕКАПИТАЛИЗАЦИИ .....	62
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ .....	67
6.1. ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ .....	67
6.2. СОГЛАСОВАНИЕ И ОКРУГЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	67
6.3. АНАЛИЗ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	67
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	69
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70
1. Копии источников ценовой информации .....	71
2. Копии документов, предоставленных заказчиком оценки .....	86
3. Копии документов оценщика .....	92

## 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

Задание на оценку является приложением к договору на оценочные работы между заказчиком и оценщиком и содержит следующую информацию:

<b><i>Задание на оценку</i></b>	
<i>Основание для проведения оценки</i>	Муниципальный контракт № 0335300000225000402 оказание услуг по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка от 11 августа 2025 года
<i>Объект оценки</i>	<b>Земельный участок.</b> Кадастровый номер: 39:15:130903:184. Адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, ул. Кольцова. Площадь: 3 050 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Магазины.
<i>Правообладатель ( правообладатели)</i>	Не определен
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрация городского округа «Город Калининград» уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
<i>Существующие ограничения (обременения) прав</i>	1. Зарегистрированные в реестре: - Не зарегистрированы. 2. Выявленные в особых отметках Выписки из ЕГРН: - Часть земельного участка площадью 34 кв. м выделена под охранную зону газораспределительной сети "Сооружение трубопроводного транспорта- "Газификация микрорайона "Северная гора" в г. Калининграде. Протяженность 1257 м"; - Весь земельный участок в приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво).
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</i>	Право временного владения и пользования (временного пользования) объектом на условиях договора аренды
<i>Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки</i>	Ограничения, наложенные на возможное использование объекта оценки и влияющие на его стоимость, не установлены
<i>Цель оценки</i>	Для определения начальной цены продажи права аренды земельного участка сроком на 58 месяцев
<i>Соблюдение требований законодательства в Российской Федерации</i>	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная арендная плата
<i>Иная расчетная величина</i>	Ежегодная рыночная арендная плата в виде авансового платежа в начале каждого года (периода) при сроке аренды 58 месяцев
<i>Предпосылки стоимости</i>	1. Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним: <u>предполагается сделка с объектом оценки</u> . 2. Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетическими участниками): <u>не определены</u> . 3. Дата оценки (текущая/ретроспективная): <u>текущая</u> . 4. Предполагаемым использованием объекта оценки может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация): <u>текущее (фактическое) использование</u> . 5. Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи: <u>добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи)</u> .
<i>Предмет договора аренды</i>	- Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду сроком на 58 месяцев земельный участок
<i>Существенные условия договора (протекта договора) аренды</i>	- Цель использования земельного участка: строительство магазина. - Срок аренды 58 месяцев. - Арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов. - Внесение изменений в договор в части изменения вида разрешенного использования земельного участка не допускается. - Сумма арендной платы перечисляется арендатором периодическим ежегодным авансовым платежом в начале каждого года (периода) в течение срока аренды. - В случае досрочного расторжения договора сумма арендной платы, внесенной арендатором в соответствии с условиями договора, не возвращается вне зависимости от причин его расторжения. - По окончании срока договора аренды Арендатор не имеет первоочередного права на заключение договора аренды

<b><i>Задание на оценку</i></b>	
<i>Дата оценки</i>	По состоянию на 11 августа 2025 года
<i>Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра)</i>	Полный визуальный осмотр и обследование
<i>Дата проведения осмотра</i>	05 августа 2025г. с 10.48 до 11.10
<i>Дата составления отчета</i>	12 августа 2025 года
<i>Допущения и ограничительные условия</i>	<p><b><u>1. В соответствии с федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:</u></b></p> <p>1.1. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</p> <p>1.2. В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>1.3. В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.</p> <p><b><u>2. В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:</u></b></p> <p>2.1. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.</p> <p>2.2. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.</p> <p><b><u>3. В соответствии с федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:</u></b></p> <p>3.1. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и <b><i>Допущения и ограничительные условия</i></b> загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (при его проведении).</p> <p>3.2. Объем исследований по анализу рынка определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.</p> <p><b><u>4. Иные существенные допущения:</u></b></p> <p>4.1. При определении стоимости объектов оценки определяется расчетная величина цены объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделок с объектами оценки не является необходимым условием для установления и подтверждения их стоимости.</p> <p>4.2. Итоговый результат оценки всегда находится в интервале неопределенности и обладает характеристикой качества результата оценки, отражающей факт неоднозначности и приближенный характер полученной стоимости оценки. Неопределенность (погрешность) не может быть исключена полностью.</p> <p>4.3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) объектов оценки. На оценщике не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов в дальнейшем.</p> <p>4.4. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера в виде орфографических и стилистических опечаток (до десяти процентов общего печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. При выявлении существенных ошибок отчет об оценке должен быть заменен (согласно сложившейся практике издания и применения распорядительных документов).</p> <p>4.5. Оценка имущества проводится только с учетом его текущего использования. Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку.</p>

<b>Задание на оценку</b>	
	4.6. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в отчете погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является ошибочной.
<i>Специальные допущения, иные существенные допущения</i>	Не определены
<i>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации</i>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<i>Форма составления отчета об оценке</i>	Отчет об оценке составляется в бумажной форме 2-х экземплярах и в форме электронного документа в формате PDF подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью
<i>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</i>	Не предусмотрена
<i>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</i>	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объекты оценки
<i>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</i>	Отсутствует
<i>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</i>	Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки
<i>Форма представления итоговой величины стоимости</i>	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления и должна быть выражена в рублях Российской Федерации. Суждения и расчеты о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость не производятся.
<i>Специфические требования к отчету об оценке</i>	Не предусмотрены
<i>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</i>	Отсутствует

## **1.2. Сведения о заказчике оценки. Сведения об оценщике, проводившем оценку. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.**

<b>Сведения о заказчике оценки, об оценщике, о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор и всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
<b>1. Сведения о заказчике оценки</b>	
Полное наименование юридического лица	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Адрес (место нахождения)	236040, Калининградская область, город Калининград, пл. Победы, д.1
ОГРН	1023900592759
Дата присвоения ОГРН	29 ноября 2002 г.
ИНН	3903010414
КПП	390601001
<b>2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Кононова Елизавета Николаевна
Место нахождения оценщика (контактные данные)	Почтовый адрес: 236006, область Калининградская, город Калининград, Московский проспект, 21 Контактный телефон: +7 (4012) 340-111, 340-555

<b>Сведения о заказчике оценки, об оценщике, о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор и всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
	Электронная почта (E-mail): <a href="mailto:ocenka@ocenka39.ru">ocenka@ocenka39.ru</a>
<i>Оценочное образование</i>	<p>Класс образования: высшее  Учебное заведение: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Калининградский государственный технический университет»  Документ: Диплом  Дата: 06.07.2013 года  Номер: КР №61412  Квалификация: Специалист  Специальность: Бухгалтерский учет, анализ и аудит</p> <p>Класс образования: переподготовка в области оценки  Учебное заведение: ФГАОУ ВО «Балтийский федеральный университет имени Иммануила Канта»  Документ: Диплом  Дата: 30.06.2015 года  Номер: ППИ №001011  Квалификация: Оценщик  Специальность: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)</p>
<i>Квалификационные аттестаты области оценочной деятельности</i>	<p>Направление: Оценка недвижимости  Номер: 047541-1  Кем выдан: ФБУ «Федеральный ресурсный центр»  Дата выдачи: 16.05.2025 года  Действителен до: 16.05.2028 года</p>
<i>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	<p>Действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (ОГРН: 1207700240813. Адрес: 105066, город Москва, переулок Басманный 1-й, дом 2а).  Включен в реестр членов РОО: 05 июля 2019 года.  Номер в реестре РОО: 010426.  Номер свидетельства о членстве: № 0003247 от 22.07.2020 года.  Региональное отделение: Калининградское.</p>
<i>Страхование деятельности</i>	<p>Акционерное общество «АльфаСтрахование»  Номер договора о страховании: 5091R/776/00005/25  Дата заключения договора: 31.05.2025 года  Дата начала действия договора: 31.05.2025 года  Дата окончания действия договора: 30.05.2026 года  Страховая сумма: 30 000 000 ₽ (рублей)</p>
<i>Стаж работы</i>	Общий: 11, оценочный: 10
<i>Сведения о трудовом договоре</i>	Трудовой договор заключен с 23.05.2021 года
<b>3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
<i>Наименование юридического лица</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная фирма «ОЦЕНКА»
<i>Сокращенное наименование</i>	ООО «Специализированная фирма «ОЦЕНКА»
<i>Адрес (место нахождения) юридического лица</i>	236006, область Калининградская, город Калининград, проспект Московский, 21
<i>ОГРН</i>	1023900986273
<i>ИНН</i>	3906046360
<i>Дата присвоения ОГРН</i>	08.08.2002 года
<i>Страхование деятельности</i>	<p>САО «РЕСО-Гарантия»  Номер договора о страховании: 922/2833454600  Дата заключения договора: 19.06.2024 года  Дата начала действия договора: 01.07.2025 года  Дата окончания действия договора: 30.06.2026 года  Страховая сумма: 100 000 000 ₽ (рублей)</p>
<i>Штат организации</i>	ООО «Специализированная фирма «Оценка» имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности, у которых не приостановлено. Соответственно, на основании статьи 15.1. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, имеет право заключать договора на проведение оценки.
<i>Контактные данные юридического лица</i>	<p>Почтовый адрес: 236006, область Калининградская, город Калининград, Московский проспект, 21  Контактный телефон: +7 (4012) 340-111, 340-555  Электронная почта (E-mail): <a href="mailto:ocenka@ocenka39.ru">ocenka@ocenka39.ru</a></p>
<i>Директор</i>	Беляев Леонид Алексеевич

**1.3. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.**

**1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

- Оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

В рамках проведения исследования и составления настоящего отчета сторонние организации и специалисты не привлекались

**1.4. Применяемые стандарты оценки, методические рекомендации**

№	Наименование стандарта
1	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I). Утвержден приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 года.
2	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II). Утвержден приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 года.
3	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III). Утвержден приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 года.
4	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV). Утвержден приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 года.
5	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V). Утвержден приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 года.
6	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI). Утвержден приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 года.
7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.
8	«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков». Разработаны и утверждены распоряжением Минимущества России №568-р от 06.03.2002 года.
9	Свод стандартов и правил СПОД РОО 2022-2023

**1.5. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения оценки**

В данном подразделе указаны дополнительно установленные в ходе проведения оценки допущения и ограничения оценки:

1. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается по предоставленным данным заказчиком оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Право собственности, а также другие имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается, как свободное, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. Оценка исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

4. Оценка производится на основании информации и документов, предоставленных заказчиком оценки. Оценщик исходит из того, что информация, предоставленная заказчиком оценки, является достоверной и актуальной.

5. Оценщик не может отвечать за обстоятельства юридического, экономического, экологического характера, возникшие после проведения оценки и повлиявшие на стоимость объекта.

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

7. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, предоставленной заказчиком оценки.

8. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет отчуждено по стоимости, указанной в отчете.

9. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом отчета.

10. Заключение об итоговой величине стоимости, содержащееся в отчете, относится только к объекту оценки в целом, любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта неправомерно.

11. Результат оценки полностью зависит от точности исходной информации, а также принятых допущений и ограничений, вследствие чего полученная величина стоимости имеет вероятностный характер независимо от того, выражена она числом или диапазоном.

12. Все расчеты, выполненные в ходе исследования, производятся в программе Microsoft Office Excel 2010 с заданной точностью расчётов "как на экране". В расчетных таблицах приводятся округленные значения показателей.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Перечень документов и источников, используемых при проведении оценки

При проведении оценочных работ были использованы следующие материалы:

**Таблица 2.1. Перечень материалов, документов и источников**

<b>Информация</b>	<b>Источники</b>
1. Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861
2. Информация о внешних факторах, влияющих на стоимость объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральная служба государственной статистики</li> <li>- ЕМИСС (Единая межведомственная информационно-статистическая система)</li> <li>- Статистика и Аналитика Банка России</li> <li>- Официальный портал Правительства Калининградской области</li> <li>- Официальный сайт Администрации городского округа "Город Калининград"</li> </ul>
3. Данные о внутренних факторах, влияющих на стоимость объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн с официального сайта Росреестра</li> <li>- Публичная кадастровая карта</li> <li>- Интернет-сайты: <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>, <a href="https://cian.ru/">https://cian.ru/</a>, <a href="https://архивоценнника.рф/">https://архивоценнника.рф/</a>, <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> и другие информационные порталы</li> <li>- Интервью с участниками исследуемого рыночного сегмента</li> <li>- Информационно-аналитическая база оценщика</li> </ul>
4. Основные нормативные документы, справочные и методические материалы	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Гражданский Кодекс Российской Федерации</li> <li>2. Земельный Кодекс Российской Федерации</li> <li>3. Правила землепользования и застройки</li> <li>4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р). Утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.</li> <li>5. Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости (Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С).</li> <li>6. Научная статья "Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав, связанных с договором аренды земельного участка. Н. П. Баринов директор по научно-методической работе группы компаний «Аверс», доцент, кандидат технических наук (Санкт-Петербург). DOI: 10.24411/2072-4098-2018-16001".</li> <li>7. Щербакова Н. А. Оценка недвижимости: теория и практика: учеб. пособие/Н. А. Щербакова. – М.: Издательство "Омега-Л", 2011. – 269 с.: ил. табл. (Высшее финансовое образование).</li> <li>8. Яскевич Е. Е. "Практические методы оценки недвижимости в сложных ситуациях" Москва: ТЕХНОСФЕРА, 2020. – 446 с.</li> <li>9. Сборники рыночных корректировок (СРК) и справочники расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) / Под ред. канд. тех. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки".</li> <li>10. Справочники оценщика недвижимости / Под редакцией Лейфера Л. А. (ООО "ИнформОценкаПро").</li> <li>11. Аналитические данные Ассоциации развития рынка недвижимости НО СтатРиелт.</li> </ol>

### 2.2. Общие сведения

**Таблица 2.2. Общие сведения об объекте оценки**

<b>Вводная информация</b>	
<b>Объект оценки</b>	<b>Земельный участок.</b> Кадастровый номер: 39:15:130903:184. Адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, ул. Кольцова. Площадь: 3 050 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Магазины.
<b>Правообладатель (правообладатели)</b>	Не определен
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской

<b>Вводная информация</b>	
	Федерации" орган Администрация городского округа «Город Калининград» уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
<i>Существующие ограничения (обременения) прав</i>	<p>1. Зарегистрированные в реестре: - Не зарегистрированы.</p> <p>2. Выявленные в особых отметках Выписки из ЕГРН: - Часть земельного участка площадью 34 кв. м выделена под охранную зону газораспределительной сети "Сооружение трубопроводного транспорта- "Газификация микрорайона "Северная гора" в г. Калининграде. Протяженность 1257 м"; - Весь земельный участок в приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво).</p>
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</i>	Право временного владения и пользования (временного пользования) объектом на условиях договора аренды
<i>Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки</i>	Ограничения, наложенные на возможное использование объекта оценки и влияющие на его стоимость, не установлены
<i>Цель оценки</i>	Для определения начальной цены продажи права аренды земельного участка сроком на 58 месяцев
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная арендная плата
<i>Иная расчетная величина</i>	Арендная плата (равная сумме арендной платы за весь срок аренды) в виде единовременного платежа в начале срока аренды
<i>Предпосылки стоимости</i>	<p>1. Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним: <u>предполагается сделка с объектом оценки</u>.</p> <p>2. Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетическими участниками): <u>не определены</u>.</p> <p>3. Дата оценки (текущая/ретроспективная): <u>текущая</u>.</p> <p>4. Предполагаемым использованием объекта оценки может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация): <u>текущее (фактическое) использование</u>.</p> <p>5. Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи: <u>добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи)</u>.</p>
<i>Предмет договора аренды</i>	- Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду сроком на 58 месяцев земельный участок
<i>Существенные условия договора (проекта договора) аренды</i>	<p>- Цель использования земельного участка: строительство магазина.</p> <p>- Срок аренды 58 месяцев.</p> <p>- Арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов.</p> <p>- Внесение изменений в договор в части изменения вида разрешенного использования земельного участка не допускается.</p> <p>- Сумма арендной платы (равная сумме арендной платы за весь срок аренды за вычетом суммы задатка) перечисляется арендатором единовременным платежом в течение десяти рабочих дней со дня направления арендатору проекта договора.</p> <p>- В случае досрочного расторжения договора сумма арендной платы, внесенной арендатором в соответствии с условиями договора, не возвращается вне зависимости от причин его расторжения.</p> <p>- По окончании срока договора аренды Арендатор не имеет первоочередного права на заключение договора аренды</p>
<i>Дата оценки</i>	По состоянию на 11 августа 2025 года
<i>Степень детализации работ по осмотрту (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра)</i>	Полный визуальный осмотр и обследование
<i>Дата проведения осмотра</i>	05 августа 2025г. с 10.48 до 11.10

### 2.3. Описание местоположения

Оцениваемый земельный участок расположен в зоне застройки жилого назначения (ЖИ-3/А), которая выделена для обеспечения возможности использования, строительства и реконструкции преимущественно жилых объектов и объектов предпринимательской деятельности.

Далее представлено размещение объектов оценки на картах и схемах.

Рис. 2.1. Карта Калининградской области

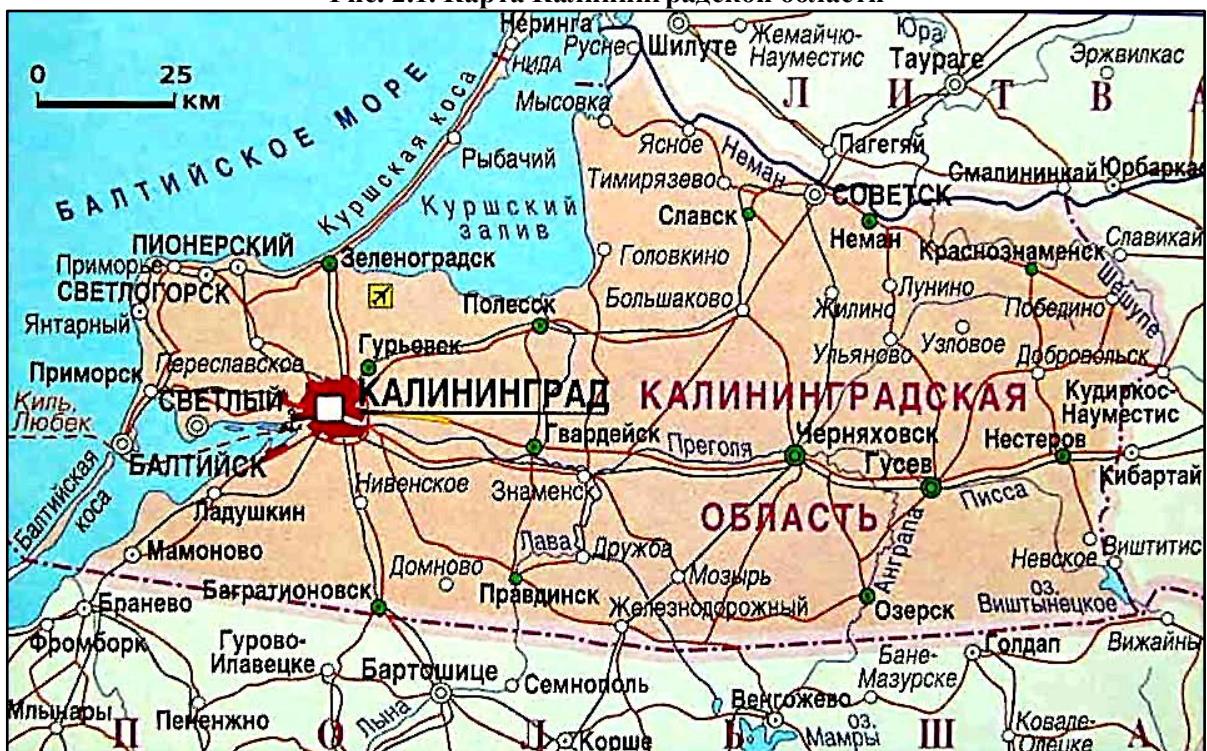


Рис. 2.2. Размещение на карте г. Калининград

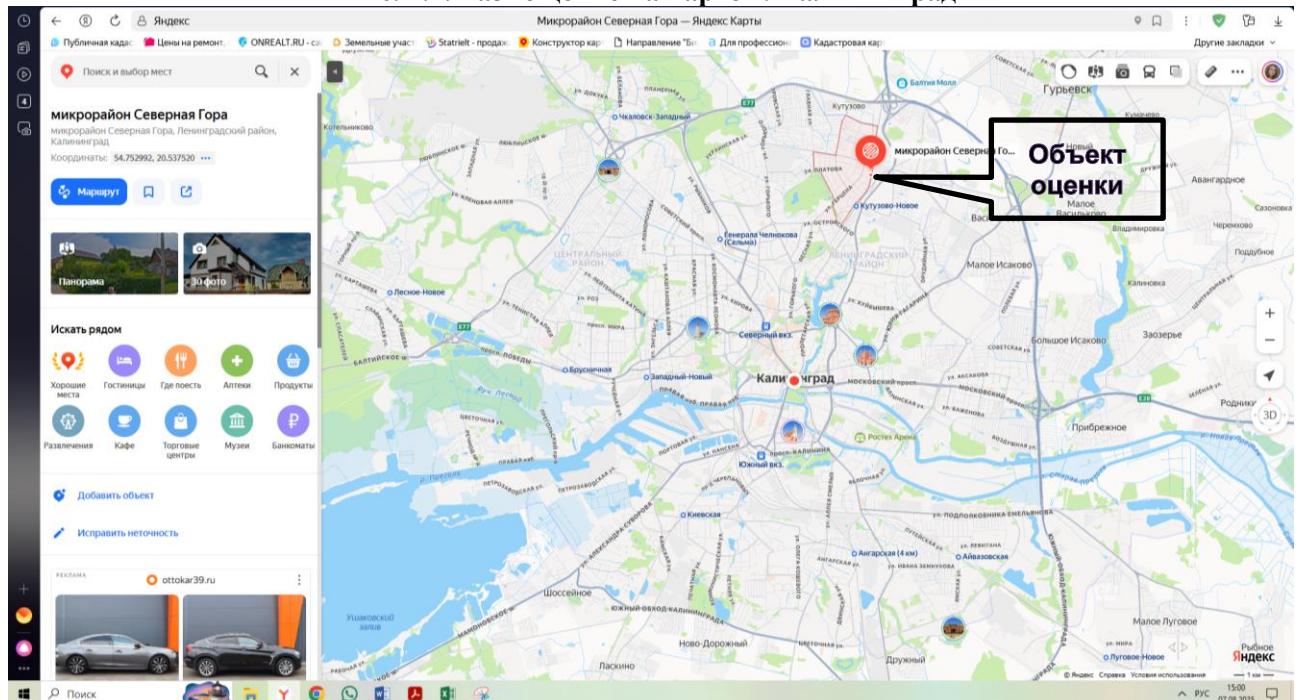


Рис. 2.3. Размещение на карте Калининградской области (2ГИС)

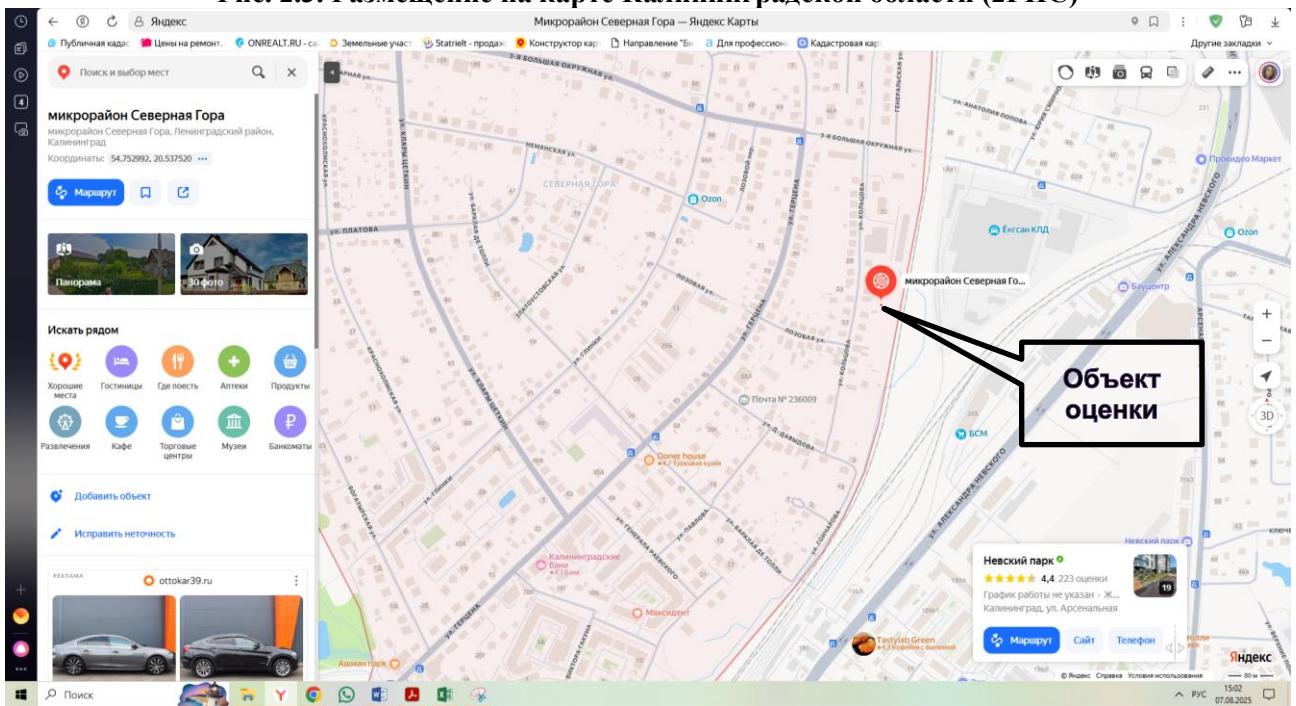
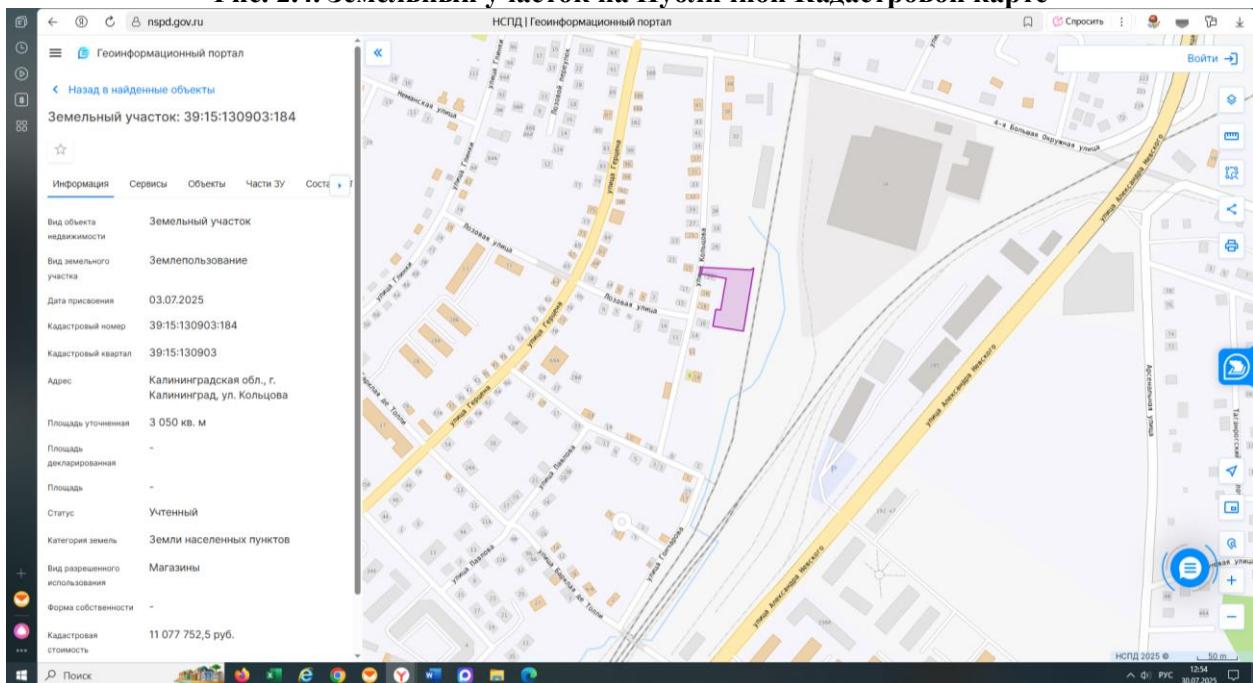


Рис. 2.4. Земельный участок на Публичной Кадастровой карте



### Краткое описание г. Калининград

Калининград - город в России, административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации. До 4 июля 1946 года город носил название Кёнигсберг (нем. Königsberg), ранее фигурировало название Королёвец (пол. Królewiec, лит. Karaliaučius); до 1255 года - Твáнгсте (прусск. Twangste, Tuwangste, Twanksta, лит. Tvanauskas).

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

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, музей

-----H25-678----- "Специализированная фирма "ОЦЕНКА" 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.

Рис. 2.6. Калининград на карте области



**Население.** 489 584 человек (2024). 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.

**Промышленность.** После распада СССР город испытал на себе общий для всей России экономический кризис, затянувшийся из-за ослабленного состояния производственной сферы, а также удалённого полузаклавного 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 судоверфь «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

Калининград обладает большим экономическим, культурным, научным и образовательным по-  
тенциалом. Калининград это - 70% всех хозяйствующих субъектов региона, в числе которых - значи-  
тельное число предприятий и организаций, где есть наукоемкие производства, квалифицированные  
менеджеры, обладающие большим опытом плодотворной деятельности.

**Туризм.** Туристическая отрасль играет важную роль в экономике города и области.

Помимо того, что Калининград является областным центром, это и центр притяжения туристов,  
так как на его территории расположена основная часть культурно-исторических объектов, музеев, па-  
мятников архитектуры и развлекательных комплексов.

Туристы отдают предпочтение знакомству с многочисленными архитектурными, историче-  
скими, музейными памятниками прошлого и настоящего, но ведущее место среди них занимает Ка-  
федральный собор, памятник архитектуры XIV века. В Кафедральном соборе находится: музей имени  
Иммануила Канта, где представлены экспозиции «История острова Кнайпхоф», «История возрождения  
Кафедрального собора», «Возрождение из руин», «Кант и Россия», «Кант и его окружение», «Альбер-  
тина», «Мемориальный зал Канта»; православная часовня; протестантская капелла. У северной стены  
здания собора, со стороны реки Преголя находится место захоронения великого немецкого философа  
Иммануила Канта и памятник герцогу Альбрехту Гогенцоллерну. Кафедральный собор сегодня - это  
еще и великолепный концертный зал вместимостью до 700 слушателей, в котором можно наслаждаться  
концертами органной и фортепианной музыки.

В Калининграде к середине 2018 года было 109 отелей и гостиниц разных категорий, 13 из  
которых четырёхзвездочные и 37 трёхзвездочные (также существует много низкобюджетных обще-  
житий). В рамках подготовки к Чемпионату мира по футболу 2018 года построено 4 отеля, в том числе и  
один 5-звездочный: апарт-отель Crystal House. Согласно рейтингу туристического сервиса Trivago, гос-  
тиницы Калининграда, по состоянию на 2016 год являлись лучшими в России.

#### **2.4. Качественные и количественные характеристики недвижимости. Фотоотчет.**

Качественные и количественные характеристики земельного участка сведены в табличную  
форму:

**Таблица 2.3. Качественные и количественные характеристики земельного участка**

Параметр	Характеристика
<b>1. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости</b>	
Объект оценки (вид объекта недвижимости)	Земельный участок
Кадастровый номер	39:15:130903:184
Адрес (местоположение)	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Кольцова
Территориальная зона на дату проведения оценки	Зона застройки малоэтажными жилыми домами исторических районов (предназначена для застройки преимущественно малоэтажными жи- лыми домами (до 4 этажей, включая мансардный), индивидуальными жи- лыми домами, домами блокированной жилой застройки и сопут- ствующими объектами в сфере услуг первичной ступени культурно- бытового, коммунального, социального обслуживания, а также сопут- ствующей инженерной и транспортной инфраструктурой на террито- риях с сохранившейся исторической средой)
Описание местоположения и окружения	Преимущественно зоны жилой застройки
Красная линия и транспортная доступность	Вторая линия застройки, за частными жилыми домами, с другой сто- роны железнодорожные пути. К дороге примыкает только узкая и мень- шая часть участка. Примыкающая дорога узкая среди частного сектора. Логистика и транспортная доступность удовлетворительная.
Площадь, кв. м	3 050
Кадастровая стоимость, руб.	11 077 752,5 руб.
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	-
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	-
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	-
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины

Параметр	Характеристика
<b>Текущее использование</b>	Не используется по назначению. Около 20% земельного участка заняты посадками неизвестным лицом.
<b>Описание фактического использования</b>	Зарегистрированный вид разрешенного использования соответствует зоне застройки, установленной градостроительной документацией
<b>Общее техническое состояние и пригодность для использования по назначению</b>	Пригоден для строительства и использования по правилам застройки и землепользования
<b>Конфигурация, форма и рельеф земельного участка</b>	Одноконтурный земельный участок вытянутой неправильной многоугольной формы. Рельеф равнинный, без ярко выраженного уклона местности.
<b>Количество улучшений</b>	Объекты капитального строительства на земельном участке отсутствуют. Имеются посадки плодовых деревьев и кустарников.
<b>Площадь застройки, кв. м</b>	Не застроен
<b>Инфраструктура и инженерно-техническое обеспечение (фактическое наличие точек подключений)</b>	Водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, сети связи доступны к подключению
<b>Благоустройство земельного участка</b>	Не благоустроен. Требует подготовки территории для строительства. Земельный участок обеспечен подъездными путями по автодороге с твердым покрытием; не обеспечен собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием; не освещен, не охраняется. Частично огражден со стороны железной дороги забором из сетки рабицы.
<b>2. Сведения о зарегистрированных правах</b>	
<b>Правообладатель (правообладатели)</b>	Не определен
<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрация городского округа «Город Калининград» уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
<b>Документы-основания</b>	-
<b>Инвентарный номер</b>	-
<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	-
<b>3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	
<b>Наличие (установлены/не установлены)</b>	Установлены из записей в особых отметках в выписке из ЕГРН
<b>Зарегистрированные ограничения</b>	
- Вид	Не зарегистрированы
- Дата государственной регистрации	
- Номер государственной регистрации	
- Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
- Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
- Основание государственной регистрации	
<b>Дополнительно выявленные ограничения</b>	
- Часть земельного участка площадью 34 кв. м выделена под охранную зону газораспределительной сети "Сооружение трубопроводного транспорта- "Газификация микрорайона "Северная гора" в г. Калининграде. Протяженность 1257 м"; - Весь земельный участок в приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво).	

Далее в табличной форме представлены обзорные фотографии объекта оценки:

**Таблица 2.4. Фотографии земельного участка**

<p>Участки</p> <p>39:15:130903:184 Земельный участок</p> <p>☆    </p>	
<p>Подъездные пути</p>	



Подъездные пути





### **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

#### **3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынке недвижимости**

##### **3.1.1. Основные экономические показатели России**

В табличной форме представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации (изменение в рублях в сопоставимых ценах).

**Таблица 3.1. Макроэкономические показатели**

<b>№</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>21/20</b>	<b>22/21</b>	<b>23/22</b>	<b>Янв-дек 24/23</b>
		<b>+/- % Г/Г</b>	<b>+/- % Г/Г</b>	<b>+/- % Г/Г</b>	<b>+/- %</b>
1	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	<b>+5,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>+4,1</b>	<b>+4,1</b>
2	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		<b>-1,0</b>	<b>+6,1</b>	<b>+7,3</b>

<b>№</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>21/20</b>	<b>22/21</b>	<b>23/22</b>	<b>Янв-сент 24/23</b>
		<b>+/- % Г/Г</b>	<b>+/- % Г/Г</b>	<b>+/- % Г/Г</b>	<b>+/- %</b>
1	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	<b>+8,6</b>	<b>+6,7</b>	<b>+10,5</b>	<b>+8,6</b>

<b>№</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>23/22</b>	<b>Янв-дек 24/23</b>
		<b>+/- % Г/Г</b>	<b>+/- %</b>
1	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	<b>+5,7</b>	<b>+4,8</b>
2	Промышленное производство	<b>+4,3</b>	<b>+4,6</b>
3	Продукция сельского хозяйства – <b>8,9</b> трлн руб.	<b>+0,2</b>	<b>-3,2</b>
4	Строительство (объём СМР) – <b>14,22</b> трлн. руб.	<b>+9,0</b>	<b>+2,1</b>
5	Введено в эксплуатацию общей площади зданий <b>170,8</b> млн. кв.м.		
6	- в том числе, жилых зданий и помещений – <b>132,4</b> млн. кв.м.	<b>+7,5</b>	<b>+0,7</b>
7	Пассажирооборот транспорта общего пользования – <b>527,9</b> млрд. пасс-км.	<b>+12,8</b>	<b>+6,3</b>
8	Грузооборот транспорта – <b>5,574</b> трлн. т-км.	<b>-0,6</b>	<b>+0,4</b>
9	Оборот розничной торговли – <b>55,6</b> трлн. руб.	<b>+6,4</b>	<b>+7,2</b>
10	Объем платных услуг населению – <b>17,21</b> трлн. руб.	<b>+6,9</b>	<b>+3,3</b>
11	Оборот общественного питания – <b>3,44</b> трлн. руб.	<b>+13,9</b>	<b>+9,0</b>
12	Инфляция, %		
13	- промышленная	<b>+4,0</b>	<b>+12,1</b>
14	- потребительская	<b>+5,9</b>	<b>+9,5</b>

<b>№</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>23/22г., %</b>	<b>Янв-ноябрь 24/23, %</b>
1	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
2	- номинальная (ноябрь - <b>86 399</b> руб.)	<b>+14,1</b>	<b>+16,8</b>
3	- реальная (исключая инфляцию)	<b>+7,2</b>	<b>+7,3</b>

<b>№</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>23/22г., %</b>	<b>ноябрь 24/23г., %</b>
1	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.12.24</b>	<b>+23,4</b>	<b>+7,2</b>
2	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	<b>+30,1</b>	<b>+10,7</b>
3	Задолженность организаций по кредитам и займам на <b>01.12.24</b>	<b>+23,9</b>	<b>+20,4</b>
4	Международные резервы (ЗВР), на <b>31.01.25г.</b> : <b>620,8</b> млрд. долл. США	<b>-1,7</b>	<b>+5,6</b>
5	Фонд национального благосостояния на <b>01.11.24г.</b> : <b>12,726</b> трлн. руб. ( <b>6,6 %</b> от ВВП) или <b>131,13</b> млрд. долл. США	<b>-11,8</b>	<b>-6,0</b>

№	Наименование показателя	23/22г., %	ноябрь 24/23г., %
6	Государственный внешний долг, на 01.01.25г. 52,11 млрд. долл. США	0,0	-2,3

№	Наименование показателя	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
1	Ключевая ставка ЦБ РФ с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
2	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 10.02.2025	61,91	85,75	97,28
3	Нефть Brent на 10.02.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	75,63

### 3.1.2. Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшились. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – Росстат стр. 28), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

### 3.1.3. Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

### 3.1.4. Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, появлению новой архитектуры, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общекономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость. Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидает спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания, комплексы и площадки, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники (анализ общей политической и социально-экономической обстановки, подготовленный специалистами Ассоциации НО СтатРиелт):

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>.

### **3.1.5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Калининградской области**

Калининградская область является самым западным регионом Российской Федерации, полностью отделенным от остальной территории страны сухопутными границами иностранных государств и международными морскими водами. Максимальная протяженность области с востока на запад составляет 205 км, с севера на юг - 108 км.

Калининградская область расположена в Центральной Европе. На юге граничит с Польшей, на севере и востоке - с Литвой. На западе омывается Балтийским морем и его заливами - Курским и Калининградским (Вислинским).

Дата образования области - 7 апреля 1946 года Президиум Верховного Совета СССР принял Указ «Об образовании Кёнигсбергской области в составе РСФСР».

4 июля 1946 года административный центр был переименован в Калининград, область - в Калининградскую.

Областной центр - город Калининград.

Города-курорты:

- Светлогорск;
- Зеленоградск.

Общая площадь территории - 15,1 тыс. кв. км.

Численность населения на 1 января 2024 г.:

Калининградская область - 1033,9 тыс. человек;

Калининград - 489,6 тыс. человек.

Калининградская область относится к регионам Российской Федерации с развитым промышленным производством. Валовой региональный продукт (ВРП) является главным показателем развития экономики.

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

Ключевые отрасли промышленности - пищевая, мебельная, электротехническая, деревообрабатывающая. Развито промышленное рыболовство, рыбные порты расположены в Калининграде, Пионерском и Светлом.

Туризм в Калининградской области - один из базовых приоритетов социально-экономического развития региона. Основанный на широком спектре возможностей для отдыха и рекреации, природных достопримечательностях, богатом историко-культурном наследии и развитой инфраструктуре туризм является «визитной карточкой» Калининградской области - популярного туристического направления среди россиян и иностранцев.

Социально-экономическое положение региона в 2023 году сопровождалось ростом производства продукции сельского хозяйства, увеличением жилищного строительства, ростом заработной платы.

Темп инфляции увеличился относительно предыдущего года. Индекс потребительских цен в декабре 2023 года к декабрю 2022 года составил 108,2% (в декабре 2022 года к декабрю 2021 года – 112,9%).

Уровень регистрируемой безработицы на конец 2023 года составил 0,5% к экономически активному населению.

**Таблица 3.2. Основные социально-экономические показатели**

Наименование показателя	Ноябрь 2024, млн. руб.	В % к ноябрю 2023 - ок- тябрю 2024	Январь - ноябрь 2024, млн рублей	Январь - ноябрь 2024 в % к январю - ноябрю 2023
Индекс промышленного производства	x	95,4	96,5	x
Добыча полезных ископаемых	x	74,1	74,8	x
Обрабатывающие производства	x	95,6	95,9	x
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	103,9	113,5	x
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	107,5	100,5	x
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности <sup>1</sup> :	1773,8	133,1	57,9	23312,3
Добыча полезных ископаемых				
Обрабатывающие производства	49680,3	120,4	101,2	485283,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6447,9	107,0	115,9	57846,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	823,9	128,9	100,1	8124,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	13881,9	104,5	92,2	124693,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	110,7	163,5	115,7	1042,7
Оборот розничной торговли	29044,1	109,3	98,3	306548,0
Оборот общественного питания	2563,0	100,2	96,6	26860,3
Объем платных услуг населению	9911,0	104,4	100,6	106055,1
Индекс потребительских цен	x	109,7	101,2	x
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	106,7	102,1	x
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за октябрь, январь-октябрь 2024)	67878,4	115,6 <sup>2</sup>	102,8 <sup>3</sup>	62983,4
Номинальная, рублей				
Реальная	x	105,2 <sup>2</sup>	101,9 <sup>3</sup>	x
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>5</sup>	1,5	59,3	96,0	x
1 В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.				
2 Октябрь 2024 в % к октябрю 2023.				
3 Октябрь 2024 в % к сентябрю 2024.				
4 Январь-октябрь 2024 в % к январю-октябрю 2023.				
5 По данным Министерства социальной политики Калининградской области.				

Источники: <https://gov39.ru/working/ekonomiya/situation/>;  
[https://39.rosstat.gov.ru/statistical\\_compilations](https://39.rosstat.gov.ru/statistical_compilations)

### Выводы:

- Экономика Калининградской области в силу её своеобразного географического положения относительной основного массива территории России всегда отличалась целым рядом своеобразных черт, среди которых можно назвать несколько периодов радикальной реструктуризации и экспортную ориентацию. Важнейшими отраслями экономики области являются промышленность, туризм и рекреационное хозяйство.

- В числе наиболее важных факторов, которые в ближайшее время будут влиять на общественные настроения в регионе, следует назвать текущую макроэкономическую ситуацию: с течением времени неизбежно будут проявлять себя негативные последствия экономических санкций, падения курса рубля по отношению к доллару и евро, сложности таможенного урегулирования; внешнеполитические проблемы в виде осложнения пограничных, торговых и политических отношений с соседними странами.

### **3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество**

#### **3.2.1. Общая характеристика земельных участков как объектов недвижимого имущества**

К недвижимости по происхождению относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

**Земельный участок** - часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Согласно Земельному кодексу РФ, границы участка должны быть определены в соответствии с федеральными законами.

При этом целевое назначение и категория земли - это не совсем одно и то же. «Категории земель - это система классификации всех территорий России, которая основана на их целевом назначении. В свою очередь целевое назначение - это система характеристик: экологических, геологических, биологических, которые определяют цель и способ эксплуатации земли. Целевое назначение участка - это разделение земельных участков по категориям (например, земельный участок сельскохозяйственного назначения) и видам разрешенного использования (например, для индивидуального жилого строительства (ИЖС))»

Категория земельного участка - это описание свойств территории и правовой режим ее использования, соблюдение которого контролируется на законодательном уровне.

**В соответствии со своим целевым назначением в Российской Федерации земля подразделяется на 7 категорий классификации земель:**

- Земли сельскохозяйственного назначения – земли, используемые для ведения сельскохозяйственной деятельности.
- Земли населенных пунктов – земли городов, поселков и сельских населенных пунктов.
- Земли промышленности и иного не сельскохозяйственного назначения – земли, предприятия, учреждений и организаций предназначенные для осуществления ими своей деятельности.
- Земли особо охраняемых территорий и объектов – земли природоохранного, заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.
- Земли лесного фонда – лесные земли.
- Земли водного фонда – земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундровой и лесотундровой зон), гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода (по берегам) водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов.
- Земли запаса - земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду юридическим или физическим лицам.

**Разрешенное использование земельного участка** – это характеристика, отвечающая на вопрос как именно можно использовать земельный участок, в частности, что на нем можно построить. Использовать участок, даже если он находится в собственности, можно только в соответствии с его принадлежностью к определенной категории земель и виду разрешенного использования.

Земля на территории муниципальных образований поделена на территориальные зоны. Территориальная зона – это область, которая имеет границы и для которой установлены определенные градостроительные регламенты. Для каждой такой территориальной зоны местные власти устанавливают: виды разрешенного использования земельных участков, какие объекты недвижимости можно строить, их параметры по высоте и т.д.

Местные власти определяют виды разрешенного использования для каждой территориальной зоны исходя из исторически сложившихся условий использования территории, а также исходя из результатов публичных слушаний. Документы градостроительного зонирования регламентируют, какие ВРИ могут быть выбраны правообладателями земельных участков самостоятельно, какие - после получения разрешения, а для каких видов деятельности участки не могут быть использованы. Данные разграничения устанавливаются для обеспечения защиты населения и обеспечения комфортных условий проживания. Существует Классификатор видов разрешенного использования, утвержденный приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года П/0412. На основании этого классификатора муниципалитеты устанавливают для каждой территориальной зоны основные виды разрешенного использования, вспомогательные и условно разрешенные. Классификатор содержит 14 ВРИ:

1. Сельскохозяйственное использование (растениеводство, садоводство, пчеловодство, рыбоводство и т.д.);
2. Жилая застройка (для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, многоэтажная жилая застройка и т.д.);
3. Общественное использование объектов капитального строительства (здравоохранение, социальное обслуживание, образование и просвещение и т.д.);
4. Предпринимательство (объекты торговли, рынки, магазины и т.д.);
5. Отдых (рекреация) (спорт, туристическое обслуживание, охота и рыбалка и т.д.);
6. Производственная деятельность (тяжелая промышленность, энергетика, связь и т.д.);
7. Транспорт (железнодорожный транспорт, размещение автомобильных дорог, воздушный транспорт и т.д.);
8. Обеспечение обороны и безопасности (обеспечение вооруженных сил, охрана государственной границы РФ и т.д.);
9. Деятельность по особой охране и изучению природы (охрана природных территорий, санаторная деятельность и т.д.);
10. Использование лесов (заготовка древесины, лесные плантации и т.д.);
11. Водные объекты (гидротехнические сооружение и т.д.);
12. Земельные участки (территории) общего пользования (улично-дорожная сеть, благоустройство территории и т.д.);
13. Земельные участки общего назначения (ведение огородничества, ведение садоводства);
14. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

Основные виды разрешенного использования характеризуют основной вид деятельности, для целей ведения которой приобретается и используется земельный участок (например, жилая застройка или сельскохозяйственное использование).

Условно разрешенные виды использования земельных участков применяются при необходимости расширить способы использования земли - к примеру, если на участке, который предназначен для строительства магазина, планируется построить автомобильную заправку. Порядок получения разрешения на условно разрешенный ВРИ установлен Градостроительным кодексом РФ.

Вспомогательные ВРИ применяются, чтобы уточнить целевое назначение участка. К примеру, такой дополнительный вид разрешенного использования может понадобиться, если собственник захочет построить на участке забор, гараж, хозяйственную постройку.

#### **Как поменять основной ВРИ земельного участка: порядок действий**

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Эти правила оформляются в виде документа, который содержит градостроительные регламенты и карты территориального зонирования.

Для начала необходимо уточнить, приняты ли ПЗЗ уполномоченным органом в вашем населенном пункте.

В соответствии с законодательством при наличии утвержденных ПЗЗ правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

В данном случае собственнику необходимо подать в любой удобный офис МФЦ заявление о выбранном виде разрешенного использования земельного участка из тех видов, которые установлены ПЗЗ. Форма такого заявления утверждена приложением № 2 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310.

Изменение ВРИ земельного участка на вид, отнесенный к условно разрешенному, возможно только на основании решения уполномоченного органа по результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка может повлечь изменение его кадастровой стоимости, а также величины земельного налога.

#### **3.2.2. Земельные участки под строительство объектов коммерческого назначения в Калининграде и Калининградской области**

##### **Наиболее активно участвующие в гражданском обороте виды разрешенного использования в Калининградской области:**

- Земельные участки под ИЖС. это участки, назначением которых является индивидуальное жилищное строительство – возведение индивидуальных жилых домов (ИЖД);

- Земельные участки для ведения дачного хозяйства в Калининграде и Калининградской области;
- Земельные участки под многоквартирное строительство в Калининграде и Калининградской области;
- Земельные участки под строительство объектов коммерческого назначения в Калининграде и Калининградской области. Это участки, предназначенные для строительства объектов ведения предпринимательской деятельности, нацеленной на извлечение дохода;
- Земельные участки под строительство эллингов в Калининграде и Калининградской области;
- Земельные участки, используемые для ведения сельского хозяйства в Калининградской области. Это участки, предназначенные для деятельности сельскохозяйственных организаций и граждан, связанной с производством продовольствия.

С каждым днем все больше объектов ведения предпринимательства создается в Калининграде и Калининградской области.

Каждому калининградскому предпринимателю, решившему: чем заниматься или какой вести бизнес, предстоит найти ответ на вопрос: где этим заниматься, или где эту коммерческую идею осуществить. Одна из первых задач, которую требуется решить – это определиться с видом коммерческой недвижимости в Калининграде, которая идеально подошла бы для реализации задуманного. Часть коммерческой недвижимости участвует в бизнес-процессах будучи переданной во временное пользование – аренду, другой частью коммерческой недвижимости успешные предприниматели предпочитают владеть на праве собственности.

Стремление развить материальную, обеспечить стабильность и долгосрочную перспективу компании, а также в целях сокращения издержек и повышения рентабельности и коммерческого успеха предприятия стимулирует предпринимателей создавать новые объекты коммерческой недвижимости. В результате строятся торговые центры, административные здания и офисные центры, медицинские клиники, реконструируются квартиры в первых этажах многоквартирных домов под встроенные нежилые помещения. Успех коммерческого дела во многом зависит от выбранного для его реализации места. Основные варианты ведения такого бизнеса:

- Можно арендовать коммерческую недвижимость, например, нежилое помещение, но в этом случае, затраты на аренду и содержание нежилого помещения так и останутся затратами, при этом риск потерять помещение в «раскрученном» самим же арендатором за время аренды помещения месте по истечению срока аренды всегда присутствует. Да и аренда коммерческой недвижимости постоянно растет в цене.

- Можно купить коммерческую недвижимость, например, нежилое помещение, или иной готовый объект коммерческой недвижимости в Калининграде. Это хороший вариант решения проблемы, но весьма затратный. Высокие расходы в самом начале пути под силу только материальным и опытным бизнесменам. Каждого же предпринимателя инстинктивно тянет к сокращению издержек, снижению себестоимости создаваемого продукта, услуги. Как же уменьшить величину главной инвестиции в бизнес? Как уменьшить срок окупаемости затрат на организацию коммерческого дела? Как сделать свой стартап успешным? Как сэкономить на развитии и расширении уже существующей бизнес-сети? Ответ очевиден:

- Можно купить участок под коммерцию – участок под строительство коммерческого объекта, в открытии которого так нуждается бизнес, будь то магазин, ресторан, кафе, клиника, офис, производственный цех, склад, гостиница или что-то другое.

В случае самостоятельного строительства объекта коммерческого назначения на земельном участке соответствующего назначения, возведенный объект достается по себестоимости. В неё войдут затраты на покупку или аренду земельного участка под строительство этого коммерческого объекта, затраты на проектирование планируемого коммерческого объекта и затраты на строительство самого объекта, включающие в себя стоимость материалов и услуг подрядчика. Именно так поступают все успешные предприниматели, стремящиеся к развитию, расширению своего бизнеса. Они создают свою коммерческую недвижимость на земле, предназначенной для таких целей: они включают возведенные объекты коммерческого назначения в свой бизнес по себестоимости. Ведь настоящий рачительный коммерсант учитывает каждую копеечку, пристально контролирует свои затраты. И там, где можно купить один завод, он строит два.

Купить участок под строительство коммерческого объекта – это дальновидное решение в стратегии развития своего бизнеса. Так поступают многие успешные в бизнесе предприниматели, так поддерживается довольно стабильный оборот таких земельных участков: будь то земельный участок под строительство магазина или офиса, участок под строительство торгового центра или бизнес-центра, участок под строительство кафе или ресторана, участок под строительство гостиницы или гостевого

-----H25-678----- "Специализированная фирма "ОЦЕНКА"  
дома, участок под строительство производственных площадей, цехов, складов, хранилищ, или другие  
участки под коммерцию.

Участки под строительство коммерческих объектов – один из самых быстрорастущих и перспективных секторов коммерческой недвижимости в Калининграде.

Источник: [http://rielt-f.ru/catalog\\_23#more](http://rielt-f.ru/catalog_23#more) (РИЭЛТ-ФИНАНС, Центр продаж недвижимости)

### **Сегментация коммерческой недвижимости в Калининградской области**

Коммерческая недвижимость - одна из главных инвестиций в бизнесе, и чем крупнее сам бизнес, тем солиднее и внушительнее выглядят «недвижимые» активы предприятия.

Само понятие "коммерческая недвижимость" объединяет в себе объекты недвижимости, используемые в коммерческих целях, т.е. используемых с целью получения дохода (извлечения прибыли).

Существует множество вариантов классификации коммерческой недвижимости, и одним из распространённых является классификация коммерческой недвижимости по виду использования, подразделяющей объекты на:

- Производственную (промышленную) недвижимость;
- Складскую недвижимость;
- Административную (офисную) недвижимость;
- Торговую недвижимость и общепит;
- Гостиничную недвижимость;
- Универсальную недвижимость (смешанного типа);
- Узкоспециализированную недвижимость;
- и др.

Учитывая то обстоятельство, что большинство объектов коммерческой недвижимости пригодны для их использования в различных видах коммерческой деятельности, возможно классифицировать объекты коммерческой недвижимости в зависимости от особенности их устройства, разделив тем самым их на:

- 1) Встроенные помещения, которые бывают, в свою очередь,
  - с отдельным входом с улицы;
  - без отдельного входа в помещение с улицы.

Это в основном помещения административного и торгового назначения.

2) Отдельно стоящие объекты коммерческой недвижимости – самостоятельные, отдельно стоящие здания коммерческого назначения, расположенные на земельных участках соответствующей категории земель.

3) Базы, комплексы – производственные базы, комплексы строений коммерческого назначения – это могут быть заводы, фабрики, складские комплексы, логистические центры, гостиничные комплексы, развлекательные комплексы и т.п., как правило, включающие в себя здания нескольких видов использования, например, административные, производственные, гостиничные корпуса, рестораны, столовые, склады и другие. Важной характеристикой данного типа недвижимости является земельный участок, на котором расположен отдельно стоящий объект (строение или комплекс).

#### **Вывод:**

**- Объект оценки следует отнести к сегменту земельных участков коммерческого назначения по устоявшейся группе наиболее активно участвующих в гражданском обороте видов разрешенного использования, а также с точки зрения участников рынка.**

### **3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений**

#### **3.3.1. Анализ цен купли-продажи земельных участков. Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.**

Безусловно, объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах велик, количество цен предложений и цен сделок больше, чем могло бы использоваться в исследовании, поэтому задействуются определенные критерии и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обосновано следующим:

**- Анализ и изучение известных и возможных для проверки баз данных по ценам сделок и предложений;**

**- Подбор аналогов по основным ценообразующим факторам, характерным для исследуемого рыночного сегмента недвижимости (местоположение, логистическая составляющая, площадь, класс качества, техническое состояние и т.д.);**

- Статистический анализ и оценка выборки на нормальность распределения.

Стоит отметить, что развитых доступных архивных баз по ценам сделок, достаточных и пригодных для проведения сравнительного анализа, практически нет, и оценщики в Российской Федерации пользуются малыми по своему объему выборками с небольшим количеством наблюдений (в основном используются интернет-сайты с объявлениями, газеты, журналы и т.п.).

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", главой V. "Анализ рынка" объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Для установления ценовых интервалов используется поиск цен предложений, актуальных на дату оценки и методы описательной статистики, а именно табличное представление агрегированных данных и расчет статистических показателей.

Цены предложений используются в связи с отсутствием полноценных баз данных по ценам сделок.

Для сравнительного анализа в качестве объектов-аналогов выбираются объекты недвижимости из одного рыночного сегмента и с сопоставимыми экономико-географическими характеристиками. Для проведения сравнительного статистического анализа цен продаж и предложений используются интернет-сайты: <https://www.avito.ru/>; <https://ruads.org/>, <https://www.cian.ru/> и др.

Результаты проведения анализа представлены далее в табличной и графической форме.

**Таблица 3.3. Основные критерии поиска объектов-аналогов**

№	Основные критерии поиска объектов-аналогов	Описание
1	Позиционирование (сегмент рынка)	Земельные участки коммерческого назначения
2	Местоположение	г. Калининград и ближайшие поселки
3	Дата оценки и срок экспозиции	Период исследования июль-август 2025г.
4	Диапазон площади для оценки	От 1 000 до 15 000 кв. м
5	Перспектива и наиболее эффективное использование	Фактическое

Таблица 3.4. Исходная выборка цен предложений купли-продажи земельных участков

№	Объект-аналог	Адрес (местоположение)	Источник информации (ссылка)	Дата цены	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Отношение по модулю к среднему значению
1	Земельный участок коммерческого назначения	Зеленоградский городской округ, п. Откосово, ул. Калининградское шоссе, 20	<a href="https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promaznacheniya_4664940678?context=+ksAAAAAAA_AwEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA">https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promaznacheniya_4664940678?context=+ksAAAAAAA_AwEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA</a>	05.08.2025	2 208	<b>18 700 000</b>	8 469,20	9,69%
2	Земельный участок коммерческого назначения	Гурьевский р-н, п Заозерье, ул Калининградская	<a href="https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_544_sot_promaznacheniya_461185501?context=+ksAAAAAAA_AwEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA">https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_544_sot_promaznacheniya_461185501?context=+ksAAAAAAA_AwEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA</a>	30.07.2025	5 438	<b>53 000 000</b>	9 746,23	26,23%
3	Земельный участок коммерческого назначения	р-н Гурьевский, п Малое Исааково	<a href="https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_282_sot_promaznacheniya_447324938?context=+ksAAAAAAA_AAwEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA">https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_282_sot_promaznacheniya_447324938?context=+ksAAAAAAA_AAwEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA</a>	01.08.2025	2 825	<b>18 700 000</b>	6 619,47	14,27%
4	Земельный участок коммерческого назначения	Гурьевский район, пос. Дорожное	<a href="https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_promaznacheniya_754531388?context=+ksAAAAAAA_wEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA">https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_promaznacheniya_754531388?context=+ksAAAAAAA_wEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA</a>	29.07.2025	6 145	<b>40 000 000</b>	6 509,36	15,70%
5	Земельный участок коммерческого назначения	Гурьевский район, пос. Дорожное	<a href="https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot_promaznacheniya_749597438?context=+ksAAAAAAA_wEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA">https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot_promaznacheniya_749597438?context=+ksAAAAAAA_wEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA</a>	25.07.2025	7 097	<b>19 500 000</b>	2 747,64	64,41%
6	Земельный участок коммерческого назначения	Гурьевский муниципальный округ, поселок Малое Исааково, улица Мелиоративная, з/у 5Г	<a href="https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_272_sot_promaznacheniya_4472786780?context=+ksAAAAAAA_AwEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA">https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_272_sot_promaznacheniya_4472786780?context=+ksAAAAAAA_AwEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA</a>	29.07.2025	2 727	<b>36 000 000</b>	13 201,32	70,97%
7	Земельный участок коммерческого назначения	Гурьевский р-н, п Калиновка	<a href="https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot_promaznacheniya_754467310?context=+ksAAAAAAA_AwEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA">https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot_promaznacheniya_754467310?context=+ksAAAAAAA_AwEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA</a>	18.07.2025	1 018	<b>8 000 000</b>	7 858,55	1,78%
8	Земельный участок коммерческого назначения	Гурьевский городской округ, п. Дружный, ул. Загородная, земельный участок 1 Г	<a href="https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promaznacheniya_4608691199?context=+ksAAAAAAA_wEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA">https://wwwavitoru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promaznacheniya_4608691199?context=+ksAAAAAAA_wEAMDYTo0ntzQfE0Jsb2NbFB/aWyaXR5jitiQE7czoxQJ4jtzQE20lydDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bVKQ8AAAA</a>	17.07.2025	2 357	<b>15 599 999</b>	6 618,58	14,28%

**Таблица 3.5. Результаты статистического анализа выборки цен предложений купли-продажи земельных участков (определение коэффициента вариации и рыночных интервалов)**

№	Статистический параметр	Результат, руб./кв. м	Комментарии
1	Количество наблюдений (счет)	8	Функция Excel 2010 СЧЁТ
2	Сумма	61 770,35	СУММ
3	Среднее	7 721,29	СРЗНАЧ
4	Медиана	7 239,01	МЕДИАНА
5	Мода	-	МОДА
6	Интервал (размах вариации)	10 453,68	МАКС - МИН
7	Коэффициент вариации	38,96%	СТАНДОТКЛОН.В / СРЗНАЧ Не более 33% нормальное распределение выборки
8	Минимальное значение расширенного интервала	2 747,64	МИН
9	Максимальное значение расширенного интервала	13 201,32	МАКС

Коэффициенты вариации и корреляции для статистического анализа в общем виде:

**Рис. 3.1. Коэффициенты вариации V (Стандартное (среднеквадратичное) отклонение/Среднее)**

Формула коэффициента вариации:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} * 100\%$$

Данный показатель измеряется в процентах (если умножить на 100%).

В статистике принято, что, если коэффициент вариации

меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,

от 10% до 20% - средней,

больше 20% и меньше или равно 33% - значительной,

значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной,

если больше 33%, то - неоднородной.

#### **Выводы по анализу цен предложений купли-продажи земельных участков под коммерческую застройку:**

- Интервал цен предложений составил от **2 747,64** до **13 201,32** руб./кв. м;
- Среднее значение цены предложения составило **7 721,29** руб./кв. м, медианное значение при этом составило **7 239,01** руб./кв. м;
- Степень распределения (рассеивания) цен предложений на исследуемом рыночном сегменте неоднородная, со значительным разбросом, требующая дополнительных корректирующих расчетов (коэффициент вариации составляет  $38,96\% > 33\%$ ). На рынке большой разброс цен чаще всего не является негативным фактором, а свидетельствует о неопределенности в сложившемся уровне спроса и предложения на дату проведения оценки. В тоже время, большой разброс цен может быть вызван отсутствием точных объектов-аналогов для объекта оценки (одинаковые объекты недвижимости крайне редко встречаются в продаже или аренде в один и тот же момент времени), относительно невысокой активностью рынка по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике; закрытым характером и нерегулярностью сделок на первичном и вторичном рынках коммерческой недвижимости, отсутствием развитых баз данных по таким сделкам.
- Для расчета из данной выборки были выбраны 4 объекта-аналога (а именно №1,3,4,7) имеющие вид разрешенного использования: магазины, как и объект оценки.

### **3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены**

На стоимость земельного участка влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности (демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения);
- общая экономическая ситуация (экономическая ситуация в стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов, уровень доходов населения и тенденции развития местности);
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения (правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.);
- природные условия и окружающая среда (климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении);
- физические и качественные характеристики земельного участка (размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки);
- расположение земельного участка (близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами);
- возможный доход от использования земельного участка.

### **3.5. Основные выводы по проведенному анализу рынка**

#### **I. Общие выводы:**

1. В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение темпов роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. В течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшились. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы

импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

4. Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

5. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

## **II. Выводы по Калининградской области:**

1. Экономика Калининградской области в силу её своеобразного географического положения относительной основного массива территории России всегда отличалась целым рядом своеобразных черт, среди которых можно назвать несколько периодов радикальной реструктуризации и экспортную ориентацию. Важнейшими отраслями экономики области являются промышленность, туризм и рекреационное хозяйство.

2. В числе наиболее важных факторов, которые в ближайшее время будут влиять на общественные настроения в регионе, следует назвать текущую макроэкономическую ситуацию: с течением времени неизбежно будут проявлять себя негативные последствия экономических санкций, падения курса рубля по отношению к доллару и евро, сложности таможенного урегулирования; внешнеполитические проблемы в виде осложнения пограничных, торговых и политических отношений с соседними странами.

## **III. Выводы по анализу рынка земельных участков:**

**III/1.** Объект оценки следует отнести к сегменту земельных участков рекреационного назначения по устоявшейся группе наиболее активно участвующих в гражданском обороте видов разрешенного использования, а также с точки зрения участников рынка.

### **III.2. Выводы по анализу цен предложений купли-продажи земельных участков под коммерческую застройку:**

- Интервал цен предложений составил от **2 747,64** до **13 201,32** руб./кв. м;
- Среднее значение цены предложения составило **7 721,29** руб./кв. м, медианное значение при этом составило **7 239,01** руб./кв. м;

- Степень распределения (рассеивания) цен предложений на исследуемом рыночном сегменте неоднородная, со значительным разбросом, требующая дополнительных корректирующих расчетов (коэффициент вариации составляет  $38,96\% > 33\%$ ). На рынке большой разброс цен чаще всего не является негативным фактором, а свидетельствует о неопределенности в сложившемся уровне спроса и предложения на дату проведения оценки. В тоже время, большой разброс цен может быть вызван отсутствием точных объектов-аналогов для объекта оценки (одинаковые объекты недвижимости крайне редко встречаются в продаже или аренде в один и тот же момент времени), относительно невысокой активностью рынка по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике; закрытым характером и нерегулярностью сделок на первичном и вторичном рынках коммерческой недвижимости, отсутствием развитых баз данных по таким сделкам.

## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 4.1. Основные положения анализа НЭИ

Анализ наиболее эффективного использования производится для недвижимости в соответствии с федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», если в задании на оценку обговорено изменение использования земельных участков и зданий или это изменение использования физически, юридически и экономически целесообразно.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастровый реестр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

### 4.2. Виды разрешенного использования земельного участка

Земля в населенных пунктах (города, поселки, села и др.) территориально поделена на зоны. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации (далее – ГрК РФ) они называются - территориальные зоны. Территориальная зона – это область, которая имеет границы и для которой установлены определенные градостроительные регламенты. Для каждой такой территориальной зоны местные власти устанавливают правила: для чего можно использовать землю, какие объекты недвижимости можно строить, их параметры по высоте, отступы от границ земельного участка и пр. параметры.

Цели использования земельного участка и тех объектов недвижимости, которые на нем расположены, в законодательстве называются виды разрешенного использования.

*Вид разрешенного использования* (далее - ВРИ) – это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, существующих и возводимых на нем

капитальных объектов, т.е. тот вид деятельности, для ведения которой могут использоваться земельный участок и размещенные на нем объекты недвижимости.

ВРИ является главным фактором при определении кадастровой стоимости земельного участка, от размера которой зависит, например, арендная плата, земельный налог.

ВРИ делятся на основные, вспомогательные и условно разрешенные. При этом вспомогательный вид можно выбрать только дополнительно к основному или условно разрешенному. Установить его вместо основного нельзя.

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки (далее – ППЗ) для конкретного муниципального образования, а также классификатором, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412.

ПЗЗ – это документ, в котором содержаться градостроительные регламенты и карты территориального зонирования, который принимаются в каждом населенном пункте.

Чтобы узнать, как изменить вид разрешенного использования участка в данном муниципальном образовании, необходимо уточнить - принят ли ПЗЗ уполномоченным органом.

Так, согласно части 4 статьи 37 ГрК РФ правообладатель земельного участка может самостоятельно выбирать основные и вспомогательные ВРИ земельного участка без согласия органа местного самоуправления, если участок находится в частной собственности и расположен на территории, для которой утверждены правила землепользования и застройки.

Изменение ВРИ земельного участка на вид, отнесенный к условно разрешенному, возможно только на основании решения уполномоченного органа по результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Поскольку изменение разрешенного использования земельного участка осуществляется с использованием процедуры государственного кадастрового учета, следовательно, собственнику земельного участка необходимо обратиться с заявлением, форма которого утверждена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №920, в орган регистрации прав для установления выбранного вида разрешенного использования земельного участка. Заявитель также может представить по своему желанию, например, копию выписки из ПЗЗ, акт соответствующего органа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. Данная государственная услуга предоставляется заявителям бесплатно.

Заявление можно подать в любой удобный офис приема документов Многофункционального центра «Мои документы» (далее – МФЦ).

В случае принятия решений (актов) об изменении разрешенного использования земельного участка, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять соответствующие документы в орган регистрации прав для внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Однако есть случаи, когда нельзя изменить ВРИ:

- когда договор аренды земельного участка заключили на торгах;
- когда земельный участок дан в аренду для конкретного ВРИ.

Также, если собственник собирается изменить ВРИ на определенный вид, но для него написаны такие параметры (и это внесено в ПЗЗ или градостроительный регламент), которые не позволяют использовать его так, как планируется.

Следует обратить внимание, что в результате изменения вида разрешенного использования земельного участка может измениться его кадастровая стоимость, что повлияет на размер земельного налога.

#### **4.3. Выводы по анализу НЭИ**

##### **I. Общие выводы:**

- Поиск ценовой информации и объектов-аналогов для проведения анализа рынка и расчетов необходимо производить исходя из правил застройки и землепользования, установленных для объекта оценки, а также типичной сегментации типов и видов недвижимости на рынке, сложившейся на дату проведения оценки.

- В качестве объектов-аналогов следует выбирать объекты недвижимости, которые относятся к сегменту рынка объекта оценки либо, при отсутствии таковых, к сегментам рынка, схожим с ним по ценообразующим характеристикам.

- Обычно сегментация рынка недвижимости проводится по наиболее важным ценообразующим

характеристикам объектов недвижимости, в том числе по географическому признаку (местоположению), функциональному назначению объектов (видам использования), качественным характеристикам объектов (классность) и пр. Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определяется оценщиком самостоятельно с учетом развития рынка, сложившейся сегментации рынка его профессиональных участников, имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночной информации.

## **II. Итоговые выводы:**

- Объект оценки следует отнести к сегменту рынка земельных участков под коммерческую застройку, по устоявшейся группе наиболее активно участвующих в гражданском обороте видов разрешенного использования (согласно сегментации рынка земельных участков из методической литературы "Справочники оценщика недвижимости / Под редакцией Лейфера Л. А. (ООО "ИнформОценка-Про")".

- В соответствии с заданием на проведение оценки, в частности с целями оценки, предпосылками для определяемой стоимости и установленными допущениями, расчёт итоговой величины стоимости производится по текущему (фактическому) использованию объекта оценки.

- Текущее (фактическое) использование объекта оценки соответствует зарегистрированному виду использования.

- Изменение назначения и иных перспектив для объекта оценки на дату проведения оценки не прогнозируется.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 5.1. Основные понятия, этапы и принципы проведения оценки

#### 5.1.1. Основные понятия

*К объектам оценки относятся:*

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

*Метод оценки* представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

*Вид стоимости* определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

*Предпосылки стоимости* оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Для целей оценки *дата оценки* рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. 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 (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компаний и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

*Наиболее эффективное использование* представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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".

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

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

*Рыночная арендная плата* - расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

### **5.1.2. Основные этапы процесса оценки**

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- 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 (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");
  - 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.
2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", 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.

### **5.1.3. Принципы проведения оценки**

1. *Отчет об оценке* представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

2. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

## 5.2. Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, неуказанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

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.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или после налоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
  - 2) определение денежного потока.
- В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
- В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
  - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
  - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
  - 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизведения и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизведение) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизведения или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

### 5.3. Особенности оценки недвижимости

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточно для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначеннной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

- расчет затрат на создание (воспроизведение или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

#### **5.4. Подходы и методы, применяемые для оценки арендной платы**

Для определения арендной платы используются следующие подходы и методы:

I. Сравнительный подход включает методы:

- Сопоставимых цен (сравнительный анализ цен сделок или предложений);
- Последующей цены реализации.

При оценке аренды, как и при оценке в целом, методика сопоставимых рыночных цен имеет первостепенное значение. При определении стоимости аренды используют цены спроса и предложения. В реальной практике трудно получить сведения о ценах сделок. Кроме того, следует отметить наличие целей по минимизации налогов арендодателя, что влечет отражение низких цен в договорах. Сравнительный анализ продаж применим для оценки аренды торговых, офисных помещений, а также для оценки зданий под жилые помещения. Возможность применения метода сопоставимых цен позволяет не использовать иные методы и подходы.

Метод последующей реализации предусматривает определение рыночной цены товара, реализуемого продавцом, посредством определения разности между ценой (при наличии нескольких цен - средней ценой, определяемой как среднеарифметическая взвешенная величина из уровней нескольких цен), по которой такой товар реализован покупателем этого товара при последующей его реализации, и обычными затратами, произведенными этим покупателем при реализации такого товара (без учета цены, по которой этот товар был приобретен указанным покупателем у продавца), а также обычной прибыли (рентабельности) покупателя для соответствующего вида деятельности.

Достоинство сравнительного подхода заключается в отражении точки зрения рынка. Недостатком сравнительного подхода является ограниченность применения для множества видов недвижимости.

II. Затратный подход включает один метод - метод компенсации затрат, состоящий из нескольких методик:

- Рекапитализация;
- Экономическая амортизация;
- Валовый рентный множитель.

Суть методик состоит в том, что арендодатель компенсирует понесенные им затраты, связанные с приобретением имущества, передачей его в аренду. Арендодатель должен не только компенсировать затраты, но и получить доход.

Наиболее распространенным является метод рекапитализации, определяющим арендную плату следующим образом:

1. Расчет стоимости имущества, сдаваемого в аренду, по методикам стандартов оценки имущества данного типа;
2. Определение коэффициента капитализации;
3. Определение чистого операционного дохода (произведение стоимости имущества на коэффициент капитализации);
4. Расчет затрат арендодателя (налоги, эксплуатация объекта);
5. Расчет валового дохода (сумма операционных затрат и дохода арендодателя);
6. Расчет платы за аренду (сумма валового дохода и потерь от неплатежей, дополнительных вероятных рисков).

III. В основе методов доходного подхода лежит предпосылка о ведении рентабельного бизнеса как на площадях объектов недвижимости, так и в объемах отдельных объектов при анализе финансово-хозяйственной деятельности арендаторов.

Методы базируются не на количественных и качественных параметрах объектов недвижимости, а на показателях бизнеса, использующего данные объекты недвижимости, то есть, осуществляется привязка не к наиболее эффективному использованию, а к маркетинговым планам развития бизнеса при оптимизации площадей под разнофункциональную направленность

Базовая последовательность расчета арендной платы доходным подходом:

1. Определение прогнозной выручки от деятельности арендатора;
2. Составление прогноза по издержкам арендатора;
3. Установление нормы рентабельности аренды на базе статистики о деятельности аналогичных компаний;
4. Расчет рентабельности работы арендатора;
5. Расчет прибыли (дохода) арендатора;
6. Расчет платы за аренду (разность выручки и суммы затрат и прибыли арендатора).

## **5.5. Выбор подходов к оценке**

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 стандарта «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 стандарта «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки был выбран только затратный подход.

Применение затратного подхода обосновано возможностью прогнозирования инвестиционных затрат арендодателя, связанных с приобретением имущества, передачей его в аренду и возможностью обоснования требуемой доходности.

Отказ от применения сравнительного подхода связан с отсутствием достаточного количества для проведения анализа цен сделок и предложений на исследуемом рыночном сегменте.

Отказ от применения доходного подхода обоснован отсутствием возможности проанализировать операционную деятельность потенциального арендатора, оценить его финансовое состояние и на этой основе сформировать арендную плату, которую он мог бы позволить себе платить.

## **5.6. Расчет рыночной арендной платы затратным подходом**

### **5.6.1. Последовательность оценки**

Для проведения расчетов выбран метод рекапитализации. Основные этапы оценки данным методом:

1. Расчет стоимости имущества, сдаваемого в аренду, по методикам стандартов оценки имущества данного типа;
2. Определение коэффициента капитализации;
3. Определение чистого операционного дохода (произведение стоимости имущества на коэффициент капитализации);
4. Расчет затрат арендодателя (налоги, эксплуатация объекта);
5. Расчет валового дохода (сумма операционных затрат и дохода арендодателя);
6. Расчет платы за аренду (сумма валового дохода и потеря от неплатежей, дополнительных вероятных рисков).
7. Расчет контрактной арендной платы.
8. Расчет разницы между контрактной и рыночной арендной платой.
9. Определение ставки дисконтирования.
10. Расчет единовременной платы за аренду земельного участка.

### **5.6.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом**

Для оценки земельного участка был выбран один из методов сравнительного подхода - метод прямого сравнения с аналогом (метод сравнения продаж). Данный метод основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. При этом рыночная стоимость, определенная методом сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемого имущества с аналогами.

Основания для выбора метода оценки:

- Метод позволяет отразить актуальную и реальную ситуацию по отношению к исследуемому объекту или явлению;
- Все данные статистически обоснованы;
- В процессе исследования можно вносить корректировки сравниваемых явлений или объектов.
- При наличии большого количества информации метод очень прост в осуществлении и дает надежные и достоверные результаты;
- В расчетах применяются как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Базовая расчетная формула рыночной стоимости (средневзвешенной стоимости на рынке) объекта оценки (РС) в рамках метода сравнения продаж:

$$PC = \frac{\sum_{j=1}^g C_{aj} p_j}{\sum_{j=1}^g p_j}$$

где:  $C_{aj}$  – стоимость  $j$ -го аналога на рынке;

$q_j$  – доля (размер) выборки  $j$ -х аналогов;

$g$  – число аналогов.

Основные этапы оценки методом сравнения продаж:

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка, особенно тот сегмент, к которому принадлежит объект оценки. Выявляются объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Стоимостные (абсолютные денежные) поправки:

а) денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчеты рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода и описание произведенных корректировок представлены далее в табличной и текстуальной формах.

Таблица 5.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№	Наименование факторов и корректировок	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>1. Сравнение объекта оценки и аналогов</b>							
1.1	Наименование объекта		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
1.2	Источники информации, ссылки		-	<a href="https://wwwavitory/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promaznacheniya_464940678?context=KsIAAAAAAAwEAMDYToYOrtzQEZoJsb2NbFBYaWyaX5ljtiQE/cx0A4jtzQE20ilyDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bMKQ8AAAA">https://wwwavitory/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promaznacheniya_464940678?context=KsIAAAAAAAwEAMDYToYOrtzQEZoJsb2NbFBYaWyaX5ljtiQE/cx0A4jtzQE20ilyDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bMKQ8AAAA</a>	<a href="https://wwwavitory/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6182_sot_promaznacheniya_75453124938?context=KsIAAAAAAAwEAMDYToYOrtzQEZoJsb2NbFBYaWyaX5ljtiQE/cx0A4jtzQE20ilyDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bMKQ8AAAA">https://wwwavitory/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6182_sot_promaznacheniya_75453124938?context=KsIAAAAAAAwEAMDYToYOrtzQEZoJsb2NbFBYaWyaX5ljtiQE/cx0A4jtzQE20ilyDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bMKQ8AAAA</a>	<a href="https://wwwavitory/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1023107?context=KsIAAAAAAAwEAMDYToYOrtzQEZoJsb2NbFBYaWyaX5ljtiQE/cx0A4jtzQE20ilyDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bMKQ8AAAA">https://wwwavitory/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1023107?context=KsIAAAAAAAwEAMDYToYOrtzQEZoJsb2NbFBYaWyaX5ljtiQE/cx0A4jtzQE20ilyDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bMKQ8AAAA</a>	<a href="https://wwwavitory/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1023107?context=KsIAAAAAAAwEAMDYToYOrtzQEZoJsb2NbFBYaWyaX5ljtiQE/cx0A4jtzQE20ilyDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bMKQ8AAAA">https://wwwavitory/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1023107?context=KsIAAAAAAAwEAMDYToYOrtzQEZoJsb2NbFBYaWyaX5ljtiQE/cx0A4jtzQE20ilyDhWRjhB/2JQTVFWW0yjt94bMKQ8AAAA</a>
1.3	Цена сделки или предложения	руб.	?	18 700 000	18 700 000	40 000 000	8 000 000
1.4	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
1.5	Условия финансирования		Платежи путем наличных или безналичных расчетов без привлечения заемных средств или иных нерыночных условий	Платежи путем наличных или безналичных расчетов без привлечения заемных средств или иных нерыночных условий	Платежи путем наличных или безналичных расчетов без привлечения заемных средств или иных нерыночных условий	Платежи путем наличных или безналичных расчетов без привлечения заемных средств или иных нерыночных условий	Платежи путем наличных или безналичных расчетов без привлечения заемных средств или иных нерыночных условий
1.6	Условия продажи		Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
1.7	Дата оценки		11.08.2025	05.08.2025	01.08.2025	29.07.2025	18.07.2025
1.8	Условия рынка (сделка / предложение, "скидки на торг")		Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
1.9	Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
1.10	Вид использования		ВРИ: магазины. Сегмент рынка (позиционирование): коммерческая земля.	ВРИ: магазины. Сегмент рынка (позиционирование): коммерческая земля.	ВРИ: магазины. Сегмент рынка (позиционирование): коммерческая земля.	ВРИ: магазины. Сегмент рынка (позиционирование): коммерческая земля.	ВРИ: магазины. Сегмент рынка (позиционирование): коммерческая земля.
1.11	Местоположение		Калининград, ул. Кольцова	Зеленоградский городской округ, п. Откосово, ул. Калининградское шоссе, 20	р-н Гурьевский, п. Малое Исааково	Гурьевский район, пос. Дорожное	Гурьевский р-н, п. Калиновка
1.12	Площадь	кв. м	3 050	2 208	2 825	6 145	1 018
1.13	Инфраструктура и инженерно-техническое обеспечение (фактическое наличие точек подключений)		Все необходимые для функционирования по целевому назначению инженерные	Все необходимые для функционирования по целевому назначению инженерные	Все необходимые для функционирования по целевому назначению инженерные	Все необходимые для функционирования по целевому назначению инженерные	Все необходимые для функционирования по целевому назначению инженерные

№	Наименование факторов и корректировок	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
			коммуникации до- ступны к проведению и подключению	коммуникации до- ступны к проведению и подключению	коммуникации до- ступны к проведению и подключению	коммуникации до- ступны к проведению и подключению	коммуникации до- ступны к проведению и подключению
1.1 4	Конфигурация, форма и рельеф земельного участка		Одноконтурный земельный участок вытянутой неправильной многоугольной формы. Рельеф равнинный, без ярко выраженного уклона местности.	Одноконтурный земельный участок вытянутой неправильной многоугольной формы. Рельеф равнинный, без ярко выраженного уклона местности.	Одноконтурный земельный участок вытянутой неправильной многоугольной формы. Рельеф равнинный, без ярко выраженного уклона местности.	Одноконтурный земельный участок вытянутой неправильной многоугольной формы. Рельеф равнинный, без ярко выраженного уклона местности.	Одноконтурный земельный участок вытянутой неправильной многоугольной формы. Рельеф равнинный, без ярко выраженного уклона местности.
1.1 5	Благоустройство земельного участка		Участок оценивается как незастроенный, т. е. его стоимость определяется без учета стоимости имеющихся улучшений, в том числе зданий, сооружений, инженерных сетей и коммуникаций в границах территории	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный

**2. Корректировки и расчеты**

Наименование объекта		Земельный участок				
Цена сделки или предложения	руб./кв. м		<b>8 469,20</b>	<b>6 619,47</b>	<b>6 509,36</b>	<b>7 858,55</b>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности				
Величина корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 469,20	6 619,47	6 509,36	7 858,55
Условия финансирования		Платежи путем наличных или безналичных расчетов без привлечения заёмных средств или иных нерыночных условий	Платежи путем наличных или безналичных расчетов без привлечения заёмных средств или иных нерыночных условий	Платежи путем наличных или безналичных расчетов без привлечения заёмных средств или иных нерыночных условий	Платежи путем наличных или безналичных расчетов без привлечения заёмных средств или иных нерыночных условий	Платежи путем наличных или безналичных расчетов без привлечения заёмных средств или иных нерыночных условий
Величина корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 469,20	6 619,47	6 509,36	7 858,55

№	Наименование факторов и корректировок	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
2.3	Условия продажи		Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
	Величина корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб./кв. м		8 469,20	6 619,47	6 509,36	7 858,55
2.4	Дата оценки		11.08.2025	05.08.2025	01.08.2025	29.07.2025	18.07.2025
	Величина корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб./кв. м		8 469,20	6 619,47	6 509,36	7 858,55
2.5	Условия рынка (сделка / предложение, "скидки на торг")		Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
	Величина корректировки			0,908	0,908	0,908	0,908
	Скорректированная цена	руб./кв. м		7 690,03	6 010,48	5 910,50	7 135,56
2.6	Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Величина корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб./кв. м		7 690,03	6 010,48	5 910,50	7 135,56
2.7	Вид использования		ВРИ: магазины. Сегмент рынка (позиционирование): коммерческая земля.	ВРИ: магазины. Сегмент рынка (позиционирование): коммерческая земля.	ВРИ: магазины. Сегмент рынка (позиционирование): коммерческая земля.	ВРИ: магазины. Сегмент рынка (позиционирование): коммерческая земля.	ВРИ: магазины. Сегмент рынка (позиционирование): коммерческая земля.
	Величина корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб./кв. м		7 690,03	6 010,48	5 910,50	7 135,56
2.8	Местоположение		Калининград, ул. Кольцова	Зеленоградский городской округ, п. Откосово, ул. Калининградское шоссе, 20	р-н Гурьевский, п Малое Исаково	Гурьевский район, пос. Дорожное	Гурьевский р-н, п Калиновка
	Величина корректировки			1,01	1,00	1,01	1,01
	Скорректированная цена	руб./кв. м		7 766,93	6 010,48	5 969,61	7 206,92
2.9	Площадь	кв. м	3 050,00	2 208	2 825	6 145	1 018
	Величина корректировки			0,95	0,99	1,11	0,85
	Скорректированная цена	руб./кв. м		7 378,58	5 950,38	6 626,27	6 125,88
2.10	Инфраструктура и инженерно-техническое обеспечение (фактическое наличие точек подключений)		Все необходимые для функционирования по целевому назначению инженерные	Все необходимые для функционирования по целевому назначению инженерные	Все необходимые для функционирования по целевому назначению инженерные	Все необходимые для функционирования по целевому назначению инженерные	Все необходимые для функционирования по целевому назначению инженерные

№	Наименование факторов и корректировок	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
			коммуникации до- ступны к проведению и подключению	коммуникации до- ступны к проведению и подключению	коммуникации до- ступны к проведению и подключению	коммуникации до- ступны к проведению и подключению	коммуникации до- ступны к проведению и подключению
				1,00	1,00	1,00	1,00
				7 378,58	5 950,38	6 626,27	6 125,88
2.1 1	Конфигурация, форма и рельеф земельного участка		Одноконтурный земельный участок вытянутой неправильной многоугольной формы. Рельеф равнинный, без ярко выраженного уклона местности.	Одноконтурный земельный участок вытянутой неправильной многоугольной формы. Рельеф равнинный, без ярко выраженного уклона местности.	Одноконтурный земельный участок вытянутой неправильной многоугольной формы. Рельеф равнинный, без ярко выраженного уклона местности.	Одноконтурный земельный участок вытянутой неправильной многоугольной формы. Рельеф равнинный, без ярко выраженного уклона местности.	Одноконтурный земельный участок вытянутой неправильной многоугольной формы. Рельеф равнинный, без ярко выраженного уклона местности.
				1,00	1,00	1,00	1,00
				7 378,58	5 950,38	6 626,27	6 125,88
2.1 2	Благоустройство земельного участка		Участок оценивается как незастроенный, т. е. его стоимость определяется без учета стоимости имеющихся улучшений, в том числе зданий, сооружений, инженерных сетей и коммуникаций в границах территории	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
	Величина корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	руб./кв. м		7 378,58	5 950,38	6 626,27	6 125,88

**3. Расчет весовых коэффициентов и итоговой величины стоимости**

3.1	Изменение цены аналога с учетом всех корректировок (валовая коррекция в долевом значении по модулю, $ S1...n $ )			0,15	0,10	0,21	0,25
3.2	Обратная величина изменения цены аналога, увеличенная на единицу ( $1/( S1...n +1)$ )			0,869565	0,909091	0,826446	0,800000
3.3	Весовой коэффициент		1,00	0,255371	0,266979	0,242708	0,234942
3.4	Вес аналога (доля в стоимости)			1884,28	1588,63	1608,25	1439,23
3.5	Рыночная стоимость	руб./кв. м	6 520				

№	Наименование факторов и корректировок	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
3.6	Рыночная стоимость	руб.	<b>19 886 000</b>				

### **Описание произведенных корректировок:**

В качестве основных элементов сравнения, как наиболее важных ценообразующих факторов, выбраны: передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи, дата оценки, скидки к ценам предложений, вид использования, местоположение, площадь, состав инженерных коммуникаций, конфигурация, форма и рельеф, благоустройство. Для удобства пользования и простоты понимания исследования, оценщиком далее описаны корректировки только по выявленным и наиболее существенным отличиям объекта оценки от объектов-аналогов.

**1. Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:** При определении рыночной стоимости для целей оценки, указанных в задании на оценку и соответствующего этапа расчета, следует исходить из наличия права собственности на объект оценки.

В случае если состав передаваемых прав при отчуждении объектов-аналогов не сопоставим с составом передаваемых прав объекта оценки, применяется соответствующая корректировка.

Передаваемые имущественные права у объектов-аналогов и объекта оценки – право собственности. Корректировка не вводилась.

**2. Поправка на дату оценки:** Ценам на недвижимое имущество свойственно изменение во времени. Данная поправка, как правило, применяется для объектов аналогов, дата цены предложения или сделки которых существенно удалена от даты оценки.

В данном случае используемые в расчете цены предложений актуальны на дату проведения оценки, находятся в интервале типичного срока экспозиции для исследуемого рыночного сегмента.

В приоритете находится информация, действующая на дату проведения оценки (на дату обновления ценового предложения), так как она могла отличаться на дату публикации или размещения.

В случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Расчеты поправки не производились или корректирующий коэффициент-множитель равен единице для всех объектов-аналогов.

**3. Скидки на торги к ценам предложений (условия рынка, цена сделки/цена предложения):** Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торги».

### **Рис. 5.2. Скидки на торги**

Таблица 269. Значение «Скидки на торги». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

В связи с этим для расчета данной корректировки использованы статистические данные из справочной литературы ("Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки". Часть II. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород).

Для оценки было выбрано среднее значение коэффициента скидки на торг по аналогии с классом "Земельные участки под коммерческую застройку" в размере -9,2% для активного рынка или корректирующий коэффициент-множитель равен 0,908 для всех объектов-аналогов.

Выбор значения скидки на торг для неактивного рынка обусловлен малым количеством предложений и сделок на исследуемом рыночном сегменте, низкой степенью ликвидности объекта оценки, необходимостью дополнительных вложений в его подготовку для использования по назначению.

**4. Поправка на категорию и вид использования:** Поиск ценовой информации и объектов-аналогов для проведения анализа рынка и расчетов необходимо производить исходя из правил застройки и землепользования, установленных для объекта оценки, а также типичной сегментации типов и видов недвижимости на рынке Калининградской области, сложившейся на дату проведения оценки.

В качестве объектов-аналогов следует выбирать объекты недвижимости, которые относятся к сегменту рынка объекта оценки либо, при отсутствии таковых, к сегментам рынка, схожим с ним по ценообразующим характеристикам.

Обычно сегментация рынка недвижимости проводится по наиболее важным ценообразующим характеристикам объектов недвижимости, в том числе по географическому признаку (местоположению), функциональному назначению объектов (видам использования), качественным характеристикам объектов (классность) и пр. Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определяется оценщиком самостоятельно с учетом развития рынка, сложившейся сегментации рынка его профессиональных участников, имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночной информации.

В тоже время необходимо понимать, что вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- Вид разрешенного использования (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 условноразрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

- 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.

- 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.

- Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения, часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Зоны застройки и правила землепользования устанавливаются в большей степени от системы характеристик земельных участков: экологических, геологических, биологических, которые определяют цель и способ эксплуатации земли.

От категории земельного участка зависят его возможность участия в гражданском обороте (установлена / не установлена), порядок приобретения прав, предельный максимальный или минимальный размер. В расчете рыночной стоимости используются земельные участки с установленной категорией, распространенным составом передаваемых имущественных прав и сопоставимым размером (площадью).

Объект оценки и объекты-аналоги земли населенных пунктов с ВРИ под магазины, поэтому корректировка не применялась.

**5. Поправка на местоположение:** Местоположение недвижимости – значимый ценообразующий фактор. В общем виде выгодное расположение земельных участков относительно населенных пунктов и магистралей существенно может повышать их инвестиционную привлекательность.

Методологической основой и источником параметров расчета и оценки местоположения, как ценообразующего фактора, послужили:

- "Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки". Часть 1,2. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород;

- Аналитические данные Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.

При проведении корректировки на местоположение произведен комплексный анализ. Для оценки местоположения объекта оценки и объектов-аналогов были выбраны 2 группы критериев и 10 компонентов соответственно.

**1. Первая группа критериев "Характеристика населенного пункта, в котором находится объект, Кпп". Компоненты для сравнения и анализа:**

- Статус населенного пункта, Кст;
- Расстояние до областного центра по автомобильной дороге (трассе), км, Кр.

**2. Вторая группа критериев "Локальные характеристики местоположения объекта, Клок". Компоненты для сравнения и анализа:**

- Местонахождение в пределах города (населенного пункта), Кпг;
- Расположение относительно автомагистралей, Ка;
- Расположение относительно красной линии, Ккл;
- Интенсивность транспортного потока (категория автодороги), Ктп;
- Наличие свободного подъезда к участку, Ксп;
- Наличие железнодорожной ветки, Кж;
- Близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка, Кпс;
- Близость к объектам, нарушающим экологию местности, Кэк.

Формула оценки местоположения Кмест – произведение корректирующих коэффициентов по каждому параметру сравнения и имеет вид:

$$К_{мест} = К_{пп} * К_{лок} = (К_{ст} * К_р) * (К_{пг} * К_а * К_{кл} * К_{тп} * К_{сп} * К_{ж} * К_{пс} * К_{эк})$$

Формула оценки отдельного коэффициента приведена к единому виду:

$$K = П_{оо} / П_{оа};$$

где **K** - компонентный коэффициент-множитель;

**П<sub>оо</sub>** - параметр, коэффициент для объекта оценки;

**П<sub>оа</sub>** - параметр, коэффициент для объекта-аналога;

Результаты оценки местоположения представлены в табличной форме далее с описанием выбора компонентных коэффициентов.

**Таблица 5.2. Определение корректирующих коэффициентов для оценки местоположения**

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Адрес объекта	Калининград, ул. Кольцова	Зеленоградский городской округ, п. Откосово, ул. Калининградское шоссе, 20	п-н Гурьевский, п Малое Исадово	Гурьевский район, пос. Дорожное	Гурьевский р-н, п Калиновка
<b>1. Характеристика населенного пункта и района, в котором находится объект, Кпп</b>						
1.1.	Статус населенного пункта, Кст	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
	Коэффициент-множитель	1,00	0,82	1,00	0,82	0,82
1.2.	Расстояние до облцентра, Кр	Данный фактор оказывает влияние в крупных регионах, центрами которых являются города-миллионники согласно справочным данным	Данный фактор оказывает влияние в крупных регионах, центрами которых являются города-миллионники согласно справочным данным	Данный фактор оказывает влияние в крупных регионах, центрами которых являются города-миллионники согласно справочным данным	Данный фактор оказывает влияние в крупных регионах, центрами которых являются города-миллионники согласно справочным данным	Данный фактор оказывает влияние в крупных регионах, центрами которых являются города-миллионники согласно справочным данным
	Коэффициент-множитель	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>2. Локальные характеристики местоположения объекта в пределах своего района, Клок</b>						
2.1.	Местонахождение в пределах города (населенного пункта), Кпп	Многоквартирная жилая застройка				
	Коэффициент-множитель	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2.2.	Расположение относительно автомагистралей, Ка	Влияние данного фактора не выявлено (Влияет только на земли под индустриальную застройку и объекты придорожного сервиса по справочным данным)	Влияние данного фактора не выявлено (Влияет только на земли под индустриальную застройку и объекты придорожного сервиса по справочным данным)	Влияние данного фактора не выявлено (Влияет только на земли под индустриальную застройку и объекты придорожного сервиса по справочным данным)	Влияние данного фактора не выявлено (Влияет только на земли под индустриальную застройку и объекты придорожного сервиса по справочным данным)	Влияние данного фактора не выявлено (Влияет только на земли под индустриальную застройку и объекты придорожного сервиса по справочным данным)
	Коэффициент-множитель	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2.3.	Расположение относительно красной линии, Ккл	Внутри квартала	Первая (красная) линия	Внутри квартала	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия
	Коэффициент-множитель	0,83	1,00	0,83	1,00	1,00
2.4.	Интенсивность транспортного потока (категория автодороги), Кпп	Влияние данного фактора не выявлено (Влияет только на земли под объекты придорожного сервиса по справочным данным)	Влияние данного фактора не выявлено (Влияет только на земли под объекты придорожного сервиса по справочным данным)	Влияние данного фактора не выявлено (Влияет только на земли под объекты придорожного сервиса по справочным данным)	Влияние данного фактора не выявлено (Влияет только на земли под объекты придорожного сервиса по справочным данным)	Влияние данного фактора не выявлено (Влияет только на земли под объекты придорожного сервиса по справочным данным)
	Коэффициент-множитель	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2.5.	Наличие свободного подъезда к участку, Ксп	Свободный подъезд				
	Коэффициент-множитель	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2.6.	Наличие железнодорожной ветки, Кж	Без ж/д ветки				
	Коэффициент-множитель	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2.7.	Охрана территории, Кот	Не охраняется				
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
2.8.	Асфальтирование участка, обеспеченность внутренними дорогами, Касф-вд	Не обеспечен				
	Коэффициент-множитель	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2.9.	Асфальтирование подъездного пути к участку, обеспеченность подъездными дорогами, Касф-пд	Подъездные пути с твердым покрытием 1,00				
2.10.	Близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка, Кпс	Влияние данного фактора не выявлено				
	Коэффициент-множитель	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2.11.	Близость к объектам, нарушающим экологию местности, Кэк	Влияние данного фактора не выявлено 1,00				

**3. Мультипликативная оценка местоположения**

	Группа коэффициентов Кпп					
3.1.	Кст		1,22	1,00	1,22	1,22
3.2.	Кр		1,00	1,00	1,00	1,00
	<b>Кпп</b>		<b>1,22</b>	<b>1,00</b>	<b>1,22</b>	<b>1,22</b>
	Группа коэффициентов Клок					
3.3.	Кпг		1,00	1,00	1,00	1,00
3.4.	Ка		1,00	1,00	1,00	1,00
3.5.	Ккл		0,83	1,00	0,83	0,83
3.6.	Ктп		1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.	Ксп		1,00	1,00	1,00	1,00
3.8.	Кж		1,00	1,00	1,00	1,00
3.9.	Кот		1,00	1,00	1,00	1,00
3.10.	Касф-вд		1,00	1,00	1,00	1,00
3.11.	Касф-пд		1,00	1,00	1,00	1,00
3.12.	Кпс		1,00	1,00	1,00	1,00
3.13.	Кэк		1,00	1,00	1,00	1,00
	<b>Клок</b>		<b>0,83</b>	<b>1,00</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>
	<b>Итоговый коэффициент оценки местоположения, Кмест</b>	<b>Кмест = Кпп * Клок = Кст * Кр * Кпг * Ка * Ккл * Ктп * Ксп * Кж * Кот * Касф-вд * Касф-пд * Кпс * Кэк</b>	<b>1,01</b>	<b>1,00</b>	<b>1,01</b>	<b>1,01</b>

Описание и выбор справочных коэффициентов представлены по выявленным различиям между объектом оценки и объектами-аналогами.

- Статус населенного пункта, Кст: Согласно справочной классификации объект оценки расположжен в областном центре.

**Рис. 5.4. Территориальные коэффициенты для оценки статуса населенного пункта**

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки". Часть I. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород.

Для оценки статуса населенного пункта использовались усреднённые данные и соотношения из таблицы.

- Расположение относительно красной линии, Ккл: как правило, земельные участки под коммерческую застройку, расположенные на красной линии улиц, характеризующихся высоким пешеходным и транспортным потоком, стоят дороже аналогичных участков, расположенных внутриквартально или на красной линии улиц с более низким пешеходным и автомобильным трафиком. Это объясняется тем, что интенсивность транспортного и пешеходного потока напрямую влияет на инвестиционную привлекательность местоположения земельных участков под коммерческую застройку. Основная площадь объекта оценки расположена внутри квартала за частными домами, а объекты-аналоги размещены вдоль дорог.

Таблица 139. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно красной линии», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		красная линия (в местах с высоким трафиком)	внутриквартально (в местах с низким трафиком)
объект оценки	красная линия (в местах с высоким трафиком)	1,00	1,21
	внутриквартально (в местах с низким трафиком)	0,83	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки". Часть I. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород.

**6. Поправка на площадь:** Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

где **C** – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв. м,

**S** – общая площадь объекта, кв. м,

**b** – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

**n** – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает общий вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

где **K<sub>s</sub>** – корректировка удельной рыночной стоимости на площадь.

**S<sub>0</sub>** – площадь оцениваемого объекта, ед.

**S<sub>a</sub>** – площадь объекта-аналога, ед.

**n** – коэффициент торможения.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

### Рис. 5.5. Коэффициенты торможения

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K <sub>s</sub> )
более 1 млн. человек	0,782	-0,13	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,692	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,645	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
поселения до 50 тыс. человек	0,622	-0,20	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,20}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K <sub>s</sub> )
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,660	-0,24	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,24}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,587	-0,31	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,31}$

В связи с отсутствием возможности произвести полноценный самостоятельный анализ влияния данного фактора на стоимость объекта оценки поправка на площадь рассчитывалась по статистическим данным из справочной литературы <https://statrielt.ru/>).

Значение коэффициента торможения, используемое в расчете, составляет в среднем для исследуемого рыночного сегмента **-0,15**.

**7. Поправка на инфраструктуру и инженерно-техническое обеспечение (фактическое наличие точек подключений/присоединений):** В данном исследовании земельный участок оценивается как не-застроенный, т. е. его стоимость определяется без учета стоимости имеющихся улучшений, в том числе зданий, сооружений, инженерных сетей и коммуникаций на участке.

Стоимость инженерных коммуникаций, как правило, включается в стоимость улучшений (зданий, сооружений и т.п.), либо может оцениваться и рассматриваться как отдельный самостоятельный объект недвижимости.

Также, все необходимые для функционирования по целевому назначению инженерные коммуникации у объекта оценки и объектов-аналогов доступны к проведению и подключению.

Расчеты поправки не производились или корректирующий коэффициент-множитель равен единице для всех объектов-аналогов.

**8. Поправка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка:** В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%) , горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки междуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Объект оценки в данном ценообразующем факторе не имеет ярко-выраженных преимуществ или недостатков по сравнению с объектами-аналогами. Расчеты поправки не производились или корректирующий коэффициент-множитель равен единице для всех объектов-аналогов.

**9. Поправка на благоустройство и застройку земельного участка:** В данном исследовании земельный участок оценивается как незастроенный, т. е. его стоимость определяется без учета стоимости имеющихся улучшений в виде строений, в том числе элементов благоустройства (ограждений, элементов освещения, внутриплощадочных дорог и т.д.).

Все объекты-аналоги незастроенные, поэтому корректировка не применялась.

**10. Расчёт весовых коэффициентов:** Весовые коэффициенты аналогов после всех приведённых выше корректировок распределяются по основному параметру, имеющему числовое значение – итоговому изменению цены аналога по модулю (валовой коррекции), что позволит более точно учесть вклад каждого аналога в итоговую величину стоимости объекта оценки.

В расчет весовых коэффициентов заложена логика обратной пропорциональности. Чем меньше изменение цены аналога, тем больше весовой коэффициент и его вклад в формирование рыночной стоимости, как оценка степени аналогичности.

Для расчета применялся математический способ расчета весовых коэффициентов (формула):

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

### 5.6.3. Расчет арендной платы методом рекапитализации

В практике оценки часто необходимо оценить стоимость *права заключения договора аренды (инвестиционного договора) с предоставлением земельного участка под застройку, реконструкцию или приспособление под современное использование*. В недалеком прошлом по результатам торгов определялась именно *стоимость права на заключение таких договоров*. Теперь согласно Земельному кодексу Российской Федерации плата за это право называется арендной платой. Экономическая суть остается неизменной – арендодатель (собственник) земельного участка вправе получить от инвестора-арендатора за время действия инвестиционного договора *всю капитализированную рыночную арендную плату за период экономической жизни создаваемого объекта недвижимости*. Однако после заключения договора аренды и исполнения инвестиционных условий арендатор (инвестор либо третья лица – правопреемники) уплачивает *контрактную арендную плату*  $A_k^i$ , которая в большинстве случаев ниже рыночной и даже может принимать нулевое значение, например, при многоквартирном жилищном строительстве.

Таким образом, собственник передаваемого земельного участка не может в течение действия договора аренды на инвестиционных условиях получить всю причитающуюся ему рыночную арендную плату, так как в каждом платежном периоде он теряет разницу  $A_p^i - A_k^i$  между рыночной и контрактной платой. Число платежных периодов  $n$  рассчитывается исходя из максимально возможного срока действия договора аренды недвижимости – 49 лет. Капитализированная величина этих недополученных арендных платежей и подлежит единовременной уплате при заключении договора аренды на инвестиционных условиях:

$$A_{EP} = \sum_{i=1}^n \frac{A_p^i - A_k^i}{(1+Y)^i}$$

Где,  $A_{EP}$  – единовременный платеж;

$A_p^i$  – рыночная арендная плата за земельный участок;

$A_k^i$  – контрактная арендная плата;

$Y$  – годовая ставка дисконтирования;

$i$  – число периодов.

Базовая формула оценки рыночной арендной платы методом рекапитализации выглядит следующим образом:

$$A_p^i = \Pi C * Y_g^t + OP + H;$$

где РАП – рыночная арендная плата;

$\Pi C$  – полная стоимость объекта оценки (затраты на создание в виде расходов, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки);

$Y_g^t$  – коэффициент (ставка) капитализации;

$OP$  – операционные расходы, включаемые в состав арендной платы;

$H$  – недозагрузка, представляющая собой возможные риски, связанные с простоями между смежной арендаторами, потерями арендной платы из-за неплатежей и т.п.

Расчет рыночной стоимости объекта аренды отражен в предыдущем разделе отчета.

Коэффициент капитализации (ставка капитализации) показывает соотношение рыночной стоимости актива на рынке к чистому доходу на протяжении 12-ти месяцев. Рассчитывается по следующей формуле:

$$Y_g^t \approx [Y / (1 + Y)] - g$$

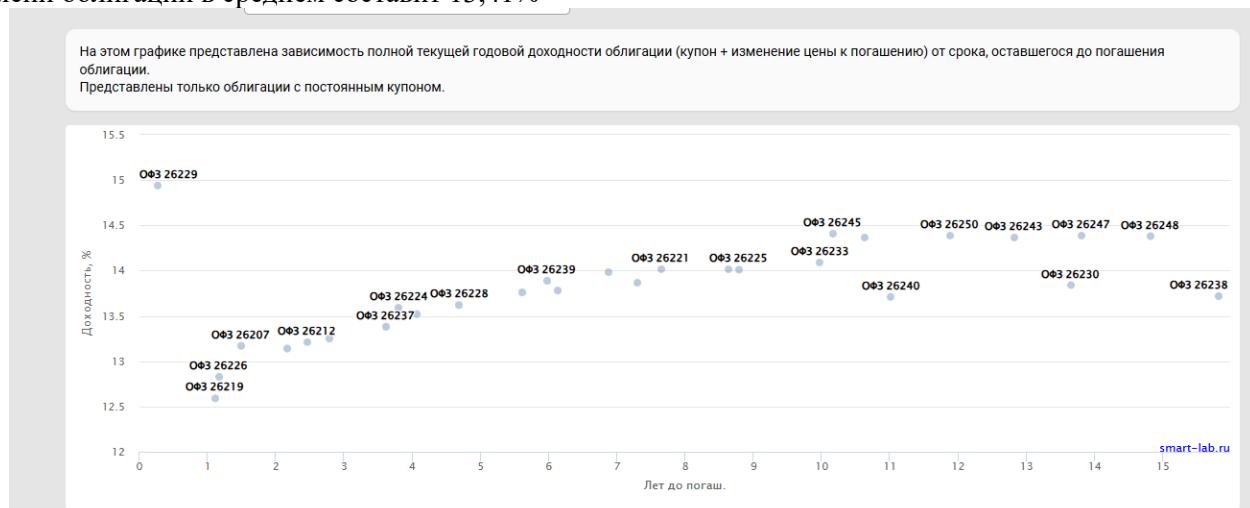
где,  $Y$  – доходность к погашению;

$g$  – среднегодовой темп роста стоимости земли;

Текущая доходность в условиях реальных договоров аренды может составлять *третью эффективной доходности облигации с постоянным номиналом и купоном*, принятой в качестве инструмента альтернативных инвестиций. Для «серединных» или авансовых арендных платежей значение текущей доходности еще немного снижается.

Динамика денежных потоков при инвестировании в федеральные займы с индексируемым номиналом – ОФЗ-ИН практически совпадает с аналогичной динамикой инвестиций в земельный участок с индексацией арендной платы на величину инфляции.

Текущая доходность (процентная ставка купонного дохода) эмитированных к настоящему времени облигаций в среднем составляет 13,41%



Источник информации: [https://smart-lab.ru/q/ofz/?ofz\\_type=default](https://smart-lab.ru/q/ofz/?ofz_type=default)

Среднегодовой темп роста стоимости земли ( $\vartheta$ ) принят на уровне 7%, исходя из графика:

← → ⌂ [kaliningrad.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/](https://kaliningrad.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/)

Публичная кадастровая карта... Цены на ремонт, с... ONREALT.RU - сайт... Земельные участки... Statielt - продажа... Конструктор карт Я... Направление "Биз... Портал о продаже...



— 10 506 объектов недвижимости Калининграда

Продажа Аренда Риэлтор / Сервисы Новостройки Коммерция Ипотека

Недвижимость Калининграда - Динамика цен - Участки (продажа)

#### Цена продажи участков в Калининграде

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Калининграде и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа Аренда

Регион Калининград	Тип недвижимости Участки	Период 5 лет	Зависимость Нет
Стоимость в валюте <input checked="" type="radio"/> рубль <input type="radio"/> доллары <input type="radio"/> евро			

Перестроить

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



Источник информации: <https://kaliningrad.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Операционные расходы - все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.).

Коэффициент потерь от недозагрузки применяется для определения потерь от недозагрузки площадей объекта недвижимости при сдаче его в аренду.

Уровни контрактных ставок регулируются, в частности, Постановлением № 475 «Об индексации коэффициентов, определяемых по виду разрешенного использования земельных участков» от 13 июня 2024г. Согласно действующей редакции этого документа ставки аренды для земельных участков для предпринимательства составляет 0,0208.

Ставка дисконтирования годовая ( $Y$ ) может быть сформирована на базе доходности соответствующих безрисковых активов добавлением небольшой премии за специфические риски. В открытых источниках не удалось найти оценок величины такой премии, поэтому актуальной является задача их получения на основе рыночных данных (когда существует активный рынок аренды) или корректными экспертными методами. Согласно известным экспертным оценкам уровень такой премии ограничивается значениями 1–2 процента.

Такие уровни текущей доходности существенно ниже значений доходности (ставок капитализации), наблюдавшихся на рынке складской, офисной и торговой недвижимости. Хорошо согласующиеся

между собой данные ряда известных аналитических компаний указывают на интервал этих ставок для различных сегментов рынка порядка 7–13 процентов. Нужно помнить, однако, что эти уровни текущей доходности относятся к деятельности, риски которой существенно выше рисков сдачи в аренду земельного участка на условиях типичного договора. Собственник сдаваемого в аренду участка был бы вправе требовать аналогичный уровень доходности, если бы нес равные риски с арендатором – собственником улучшений. Такое равенство могло быть обеспечено, например, ведением совместной деятельности (в соответствующей организационно-правовой форме) с выплатой арендных платежей как установленной доли доходов от использования 21 всего объекта недвижимости (ЗУ + ОКС). Но арендные платежи за земельный участок не зависят от колебаний прибыли, фактически получаемой от объекта недвижимости, и являются в определенной степени «твёрдыми», защищенными условиями типичного договора аренды земли.

Контрактная арендная плата за землю, как правило, взимается после завершения строительства на участке и ввода построенных улучшений в эксплуатацию, поэтому плату за право заключения договора аренды часто называют арендной платой за период строительства или действия инвестиционного договора. Арендная плата при этом может вноситься двумя способами:

- 1) единовременный платеж Аеп, рассчитываемый по соотношению

$$A_{EP} = \sum_{i=1}^n \frac{A_p^i - A_k^i}{(1+Y)^i}.$$

- 2) ежегодные платежи в течение срока, установленного инвестиционным договором.

Расчет ежегодного арендного платежа Аг проводится исходя из равенства единовременного платежа Аеп и суммы ежегодных платежей за период инвестиционного договора  $m$ , приведенных к началу действия договора. Здесь могут быть два эквивалентных варианта оплаты:

- 1) ежегодные равновеликие арендные платежи:

$$A_{EP} = A_\Gamma \times \sum_{j=1}^m \frac{1}{(1+Y)^j} = A_\Gamma \times \rightarrow A_\Gamma = A_{EP} / a(Y, m).$$

Тип аннуитета выбирается согласно условиям внесения арендной платы по арендному (инвестиционному) договору;

- 2) 3) платежи, ежегодно индексируемые на доходность проекта:

$$A_{\Gamma_1} = A_{EP} / m; A_{\Gamma_2} = A_{\Gamma_1} \times (1 + Y); \dots; A_{\Gamma_m} = A_{\Gamma_1} \times (1 + Y)^{m-1}.$$

Нарашение годовых арендных платежей (начиная со второго года) проводится индексом  $1 + Y$  независимо от позиционирования их в течение года. Возможны иные варианты разбивки годовых платежей Аг в течение срока действия арендного (инвестиционного договора), однако в любом случае должно выполняться равенство суммы их приведенных значений величине единовременного платежа,

$$A_{EP} = \sum_{j=1}^m \frac{A_{\Gamma_j}}{(1+Y)^j}.$$

рассчитанного по соотношению

Оценка параметров расчета и определение итоговой величины стоимости представлены далее в табличной форме с комментариями и пояснениями.

Таблица 5.3. Расчет единовременного платежа

№	Оцениваемые условия и параметры аренды	Расчетное значение																
1	Рыночная стоимость земельного участка (РС), руб.	19 886 000																
2	Ставка капитализации (R), %	4,8%	$Y_g^r \approx [Y / (1 + Y)] - g$															
3	Чистый операционный доход (ЧОД = РС*R), руб./год	954 528	ЧОД = РС*R «Чистая аренда» (не включающая никаких расходов) годовая рыночная арендная плата определяется умножением полученной рыночной стоимости на ставку капитализации															
4	Операционные расходы на содержание объекта (ОР), %	0,0%	Учитывая специфику объекта оценки и характер арендного соглашения, арендодатель в данном случае не несёт никаких затрат, связанных с объектом оценки															
5	Недозагрузка при сдаче в аренду (Н), %	0,0%	Аренда на длительный срок и перспективу. Потери от недозагрузки площади не прогнозируются.															
6	Переходный коэффициент от чистого операционного дохода к валовой арендной плате (арендной плате с учетом операционных расходов и недозагрузки), Ка	1,00	$K_a = 100\% / (100\% - (OP\% + H\%))$															
7	Рыночная арендная плата (РАП), руб./год при аренде на 49 лет	954 528	$RAP = COD * K_a$															
8	Контрактная арендная плата, руб./год	230 417,25	Кадастровая стоимость ЗУ*Ставка арендной платы															
9	Разница между Контрактной АП и РАП, руб./год	724 110,75	РАП - КАП															
10	Ставка дисконтирования годовая (Y), %	0,1441	Средняя текущая доходность (процентная ставка купонного дохода) эмитированных к настоящему времени облигаций ОФЗ в среднем составит 13,41% + 1% прочих рисков															
11	Единовременный платеж одноразовый платеж в начале периода (срока аренды (Aep), руб.	5 021 651	<p>ПС</p> <table> <tr><td>Ставка</td><td>C11</td><td>= 0,144</td></tr> <tr><td>Кпер</td><td>49</td><td>= 49</td></tr> <tr><td>Плт</td><td>-C10</td><td>= -724110,75</td></tr> <tr><td>Бс</td><td></td><td>= Число</td></tr> <tr><td>Тип</td><td></td><td>= Число</td></tr> </table> <p>= 5021651,351</p> <p>Возвращает приведенную (к текущему моменту) стоимость инвестиции — общую сумму, которую в настоящий момент равносечна ряду будущих выплат.</p> <p>Ставка процентная ставка за период. Например, при годовой ставке в 6% для квартальной ставки используйте значение: 0,06/4</p> <p>Изменение: 5 021 651</p> <p><a href="#">Правка по этой функции</a></p> <p style="text-align: right;">OK</p>	Ставка	C11	= 0,144	Кпер	49	= 49	Плт	-C10	= -724110,75	Бс		= Число	Тип		= Число
Ставка	C11	= 0,144																
Кпер	49	= 49																
Плт	-C10	= -724110,75																
Бс		= Число																
Тип		= Число																
12	Срок (период) аренды в годах, т	4,8333																
13	Ежегодная рыночная арендная плата в виде авансового платежа в начале каждого года (периода) при сроке аренды 58 месяцев, руб.	1 322 174	<p>Аргументы функции</p> <p>ПЛТ</p> <table> <tr><td>Ставка</td><td>C11</td><td>= 0,144</td></tr> <tr><td>Кпер</td><td>C13</td><td>= 4,8333</td></tr> <tr><td>Пс</td><td>-C12</td><td>= -5021651</td></tr> <tr><td>Бс</td><td></td><td>= Число</td></tr> <tr><td>Тип</td><td>1</td><td>= 1</td></tr> </table> <p>= 1322173,61</p> <p>Возвращает сумму периодического платежа для займа на основе постоянства сумм платежей и процентной ставки.</p> <p>Тип логическое значение (0 или 1), обозначающее, должна ли выплата производиться в конце периода (0 или отсутствие значения) или в его начале (1).</p> <p>Значение: 1 322 174</p>	Ставка	C11	= 0,144	Кпер	C13	= 4,8333	Пс	-C12	= -5021651	Бс		= Число	Тип	1	= 1
Ставка	C11	= 0,144																
Кпер	C13	= 4,8333																
Пс	-C12	= -5021651																
Бс		= Число																
Тип	1	= 1																

14	<p>Текущая стоимость арендных платежей (соблюдение равенства)</p> $A_{EP} = \sum_{j=1}^m \frac{A_{Tj}}{(1+Y)^j}.$	5 021 652	<p>Аргументы функции</p> <p>ПС</p> <table> <tr> <td>Ставка</td> <td>C11</td> <td>= 0,144</td> </tr> <tr> <td>Кпер</td> <td>C13</td> <td>= 4,8333</td> </tr> <tr> <td>Плт</td> <td>-C14</td> <td>= -1322174</td> </tr> <tr> <td>Бс</td> <td></td> <td>= ЧИСЛО</td> </tr> <tr> <td>Тип</td> <td>1</td> <td>= 1</td> </tr> </table> <p>Возвращает приведенную (к текущему моменту) стоимость инвестиции — общую сумму настоящий момент равноцenna ряду будущих выплат.</p> <p>Ставка процентная ставка за период. Например, при гс ставке в 6% для квартальной ставки используйте</p> <p>Значение: 5 021 652</p>	Ставка	C11	= 0,144	Кпер	C13	= 4,8333	Плт	-C14	= -1322174	Бс		= ЧИСЛО	Тип	1	= 1
Ставка	C11	= 0,144																
Кпер	C13	= 4,8333																
Плт	-C14	= -1322174																
Бс		= ЧИСЛО																
Тип	1	= 1																

## **6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕНИХ РАСЧЕТОВ**

### **6.1. Промежуточные результаты оценки на основании проведенных расчетов**

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

Все результаты оценки, полученные в рамках различных подходов, далее сведены в таблицу.

**Таблица 6.1. Промежуточные результаты оценки для проведения согласования**

<b>Иная расчетная величина по объекту оценки</b>	<b>Комплексный подход (сравнительный и затратный), руб./год</b>
<b>Ежегодная рыночная арендная плата в виде авансового платежа в начале каждого года (периода) при сроке аренды 58 месяцев, руб.</b>	<b>1 322 174</b>

### **6.2. Согласование и округление результатов оценки**

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных при реализации различных подходов и методов (закрепленных международными и российскими стандартами оценочной деятельности) в отношении одного объекта в рамках одного процесса (задания на оценку).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В данном исследовании расчеты проводились одним методом в рамках комплексного подхода – сравнительного и доходного. Его доля в стоимости составляет 100% или единицу.

Согласование и округление результатов оценки сведены в табличную форму.

**Таблица 6.2. Согласование и округление результатов оценки**

<b>Объект оценки</b>	<b>Комплексный подход (сравнительный и доходный), руб./год</b>	<b>Вес (доля)</b>	<b>Ежегодная рыночная арендная плата в виде авансового платежа в начале каждого года (периода) при сроке аренды 58 месяцев, руб.</b>
Земельный участок. Кадастровый номер: 39:15:130903:184. Адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, ул. Кольцова. Площадь: 3 050 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Магазины.	1 322 174	1,00	1 322 174

### **6.3. Анализ неопределенности результатов оценки**

**Рыночная неопределенность** связана, прежде всего, с макроэкономическими и микроэкономическими процессами на рынке. В основе этого источника неопределенности лежит вероятностная природа рынка. Даже сделки с идентичными и полностью заменяемыми активами, происходящие в одно и то же время и при одних и тех же условиях, могут осуществляться по различающимся ценам. Вариабельность цен в данном случае может быть не связана с особенностями объектов сделки и даже

с особенностями рынка. Она может быть обусловлена разными целями участников рынка, различием уровней их информированности, мотивацией сторон и другими субъективными факторами. Каждый участник рынка (продавцы и покупатели), устанавливая свою цену покупки/продажи, имеет личные предпочтения, собственную мотивацию, свое отношение к риску. Кроме того, каждый участник рынка обладает различной информацией о соответствующем сегменте рынка и по-разному оценивает свойства объекта. В силу этого один и тот же объект может продаваться на свободном конкурентном рынке по различным ценам. Поэтому определенная в процессе оценки наиболее вероятная цена сделки (которая по российским стандартам трактуется как рыночная стоимость) в общем случае не совпадает с фактической ценой сделки. Таким образом, случайный характер цен сделок неизбежно приводит к неопределенности результата оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

**Неопределенность моделей** и методов связана со свободой выбора того или иного метода при выполнении оценки. В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик имеет право самостоятельно применять методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Поскольку различные методы и модели могут приводить к различающимся результатам, величина рыночной стоимости, определенная двумя независимыми оценщиками, может несколько различаться. Сюда же относится неопределенность, связанная с прогнозом темпов роста, ожидаемой доходности, прогнозным значением терминальной стоимости и т.п. Это обстоятельство порождает неопределенность результата оценки.

**Неопределенность исходных данных** связана с тем, что все расчеты рыночной стоимости основываются на рыночных данных, которые обычно представляют собой статистические характеристики рынка (средние, медианы, гистограммы и т. п.). Ограниченнное количество данных, используемых для определения этих характеристик, в силу статистических закономерностей делает невозможным точное нахождение параметров распределения случайной величины. Все объекты, выставляемые на рынок, обладают своими особенностями, которые нельзя полностью отразить в их описании, и поэтому могут иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах отличия по тем или иным признакам. В силу неучитываемых параметров даже идентичные объекты (по своим основным характеристикам, местоположению и т. п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок. Ситуация осложняется на рынках с низкой торговой активностью, когда близких по всем основным характеристикам объектов мало (а иногда вообще нет), и оценщик вынужден строить свои суждения на основе данных об объектах, существенно отличающихся от объекта оценки. Свой вклад в неопределенность вносит также использование субъективных характеристик, основанных только на интуитивных представлениях оценщика.

#### **Качественный анализ неопределенности**

Основными факторами неопределенности результатов оценки являются:

-различия в ценах налогов (разбег удельной стоимости аналогов, используемых для расчета стоимости земельного участка) составляет около 20%;

-высокая неопределенность ставки капитализации для земельного участка, обусловленная необходимостью прогнозирования темпов роста цены земельного участка;

#### **Вывод по анализу неопределенности результатов:**

Оценщик выражает свое мнение о границах интервала неопределенности в виде ширины интервала, заданного в процентах. По мнению оценщика, относительная погрешность результата оценки составляет  $\pm 10\%$ . Приведенный вывод следует интерпретировать следующим образом: оценщик с высокой степенью уверенности утверждает, что рыночная стоимость объекта оценки (иная расчетная величина) равна некоторой величине, находящейся в пределах данного интервала (диапазона) значений.

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

На основании полученной информации, в результате проведения анализа и расчета с применением общепринятых методик оценки, учитывая цели оценки, установленные допущения и ограничения, указанные в задании на оценку и принятые при ее проведении, сделано следующее заключение об итоговой величине стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки:

Оценщик считает целесообразным округлить итоговую величину стоимости объекта оценки по следующим основным причинам:

- статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой сделки – имеет вероятностный характер;

- сложившиеся правила делового оборота на рынке показывают, что и цены предложения, и цены продажи в абсолютном большинстве случаев тяготеют к округленным значениям;

- любой результат расчета стоимости характеризуется погрешностью, величина которой определяется влиянием погрешности исходных данных; погрешности методов расчета; субъективной погрешностью, вносимой Оценщиком;

- указание итоговой величины стоимости объекта оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователя соответствующего отчета об оценке относительно точности результатов оценки.

Решение об уровне округления (до какого знака округлять) следует принять на основе анализа границ интервала, в котором лежит рыночная стоимость объекта оценки. Уровень округления выбран так, что погрешность, вносимая округлением, была меньше погрешности, вносимой прочими факторами. Учитывая, что определяется ежегодный размер арендной платы и значительно округление может внести значительные погрешности в итоговые результаты оценки, оценщиком принято решение округлить итоговый результат до единиц тысяч рублей.

<b>Итоговая величина рыночной арендной платы (иная расчетная величина)</b>	
<b>Объект оценки</b>	<b>Ежегодная рыночная арендная плата в виде авансового платежа в начале каждого года (периода) при сроке аренды 58 месяцев, руб.</b>
<b>Земельный участок.</b> Кадастровый номер: 39:15:130903:184. Адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, ул. Кольцова. Площадь: 3 050 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Магазины.	<b>1 322 000 (один миллион триста двадцать две тысячи)</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</li> <li>- Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости установлены целью оценки, а также допущениями и ограничениями, указанными в задании на оценку и принятыми при проведении оценки, связанными со спецификой объекта оценки.</li> </ul>

Оценщик I категории,  
действительный член РОО

Кононова Е.Н.

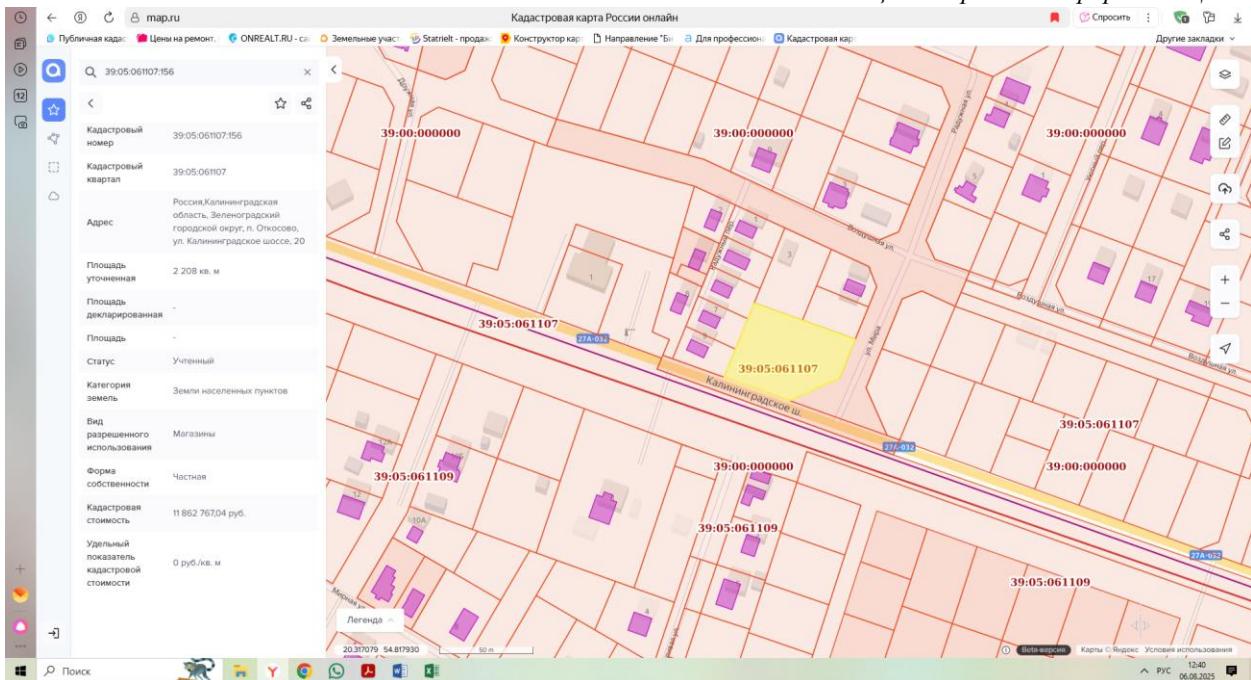
## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## 1. Копии источников ценовой информации

Выборка аналогов для проведения анализа рынка и расчета стоимости

**Аналог №1 (использовался для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода).**

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_22\\_sot.\\_promnazncheniya\\_4664940678?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjJ4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnazncheniya_4664940678?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjJ4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA)



Аналог №2.

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_544\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4611855011?context=H4sIAAAAAAAwEAMDYT0yOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_544_sot._promnaznacheniya_4611855011?context=H4sIAAAAAAAwEAMDYT0yOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA)

Участок 54,4 сот. (промышленные)

53 000 000 ₽

8 906 235-82-70

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продает?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 54.4 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ,  
пос. Заозерье

53 000 000 ₽

974 265 ₽ за сотку

8 906 235-82-70

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продает?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены

Подписаться на продавца

Описание

Продается земельный участок, кадастровый номер: 39:03:06001:2489, по адресу: Гурьевский район, пос. Заозерье, ул. Калининградская.

Вид права: Собственность

Категория земли: Земли населенных пунктов

Территориальная зона: «П1 – Коммунальная зона»

Виды разрешенного использования:

- хранение автотранспорта;
- объекты торговли, магазины;
- общественное питание;
- склады, складские площадки;
- предоставление коммунальных услуг;
- админ. здания организаций, обеспечивающими предоставл. коммун. услуг
- общежития;
- бытовое обслуживание;
- деловое управление;
- служебные гаражи, стоянки общего пользования.

У земельного участка прекрасная локация, он находится на расстоянии 1.5 км от границы г. Калининграда (окружной дороги) и примыкает к федеральной трассе А-229 «Калининград – Нестеров» (конец Московского проспекта). Также на расстоянии 200 м от объекта расположено озеро «Чистый пруд» и строящийся современный ЖК «Расцвет-Парк».

Участок имеет хорошие подъездные пути, с быстрым выходом в любую часть города и области.

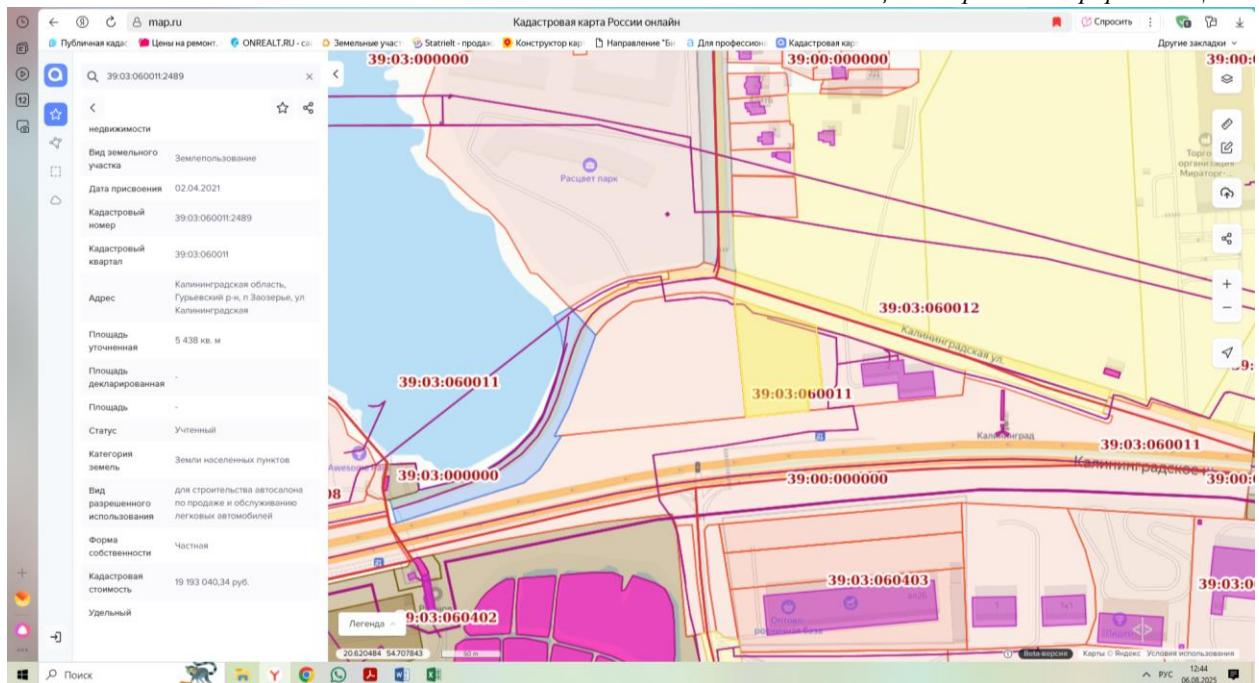
На территории участка находится ТП, по границе проходит газопровод, с расположенным на смежном участке ШРП, обслуживающие объекты на данном участке.

Номер: 4611855011 · 30 июля в 09:54 · 896 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Поиск

12:43  
06.08.2025



**Аналог №3 (использовался для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода).**

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_282\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4473249382?context=H4sIAAAAAAAwEAMDYToyOntOjEzOjs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_282_sot._promnaznacheniya_4473249382?context=H4sIAAAAAAAwEAMDYToyOntOjEzOjs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA)

The screenshot shows a listing for a land plot on Avito. The main title is "Участок 28,2 сот. (промышленные)" with a price of 18,700,000 RUB. The plot is highlighted in yellow on an aerial map. Below the map, there are several smaller thumbnail images of the area. The listing includes sections for "Об участке" (Plot details), "Расположение" (Location), and "Описание" (Description). The "Описание" section provides detailed information about the plot's location, ownership, and current state, mentioning a planned project for a supermarket and its facilities.

18 700 000 ₽  
665 121 ₽ за сотку

Показать телефон  
8xxx xxx xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё пройдёт?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эковклад: -8.41 тонн СО<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 28.2 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ,  
пос. Малое Исково

18 700 000 ₽  
665 121 ₽ за сотку

Показать телефон  
8xxx xxx xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё пройдёт?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Эковклад: -8.41 тонн СО<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок, промышленного назначения 28 соток, 2 825 м<sup>2</sup>. В собственности. КН: 39-03-030228-105. Ориентир – МОИРО-Центр на ул. Юрия Гагарина 114, АЗС Лукойл ул. Юрия Гагарина, 112, Калининград.

Участок располагается у съездов к оживленной магистрали – ул. Юрия Гагарина, г. Калининград. Получены все ТУ: на водоснабжение/ водоотведение, электричество (50кВт), канализация. Есть новый ГПЗУ.

Есть эскизный проект на здание магазина вкл. складские помещения и выставочные залы площадью 1 480 м<sup>2</sup>. Так же у участка большой список ВРИ: магазин, склад, гостиница, спорткомплекс и т.д.

Участок ровный, сухой, подсыпанный.

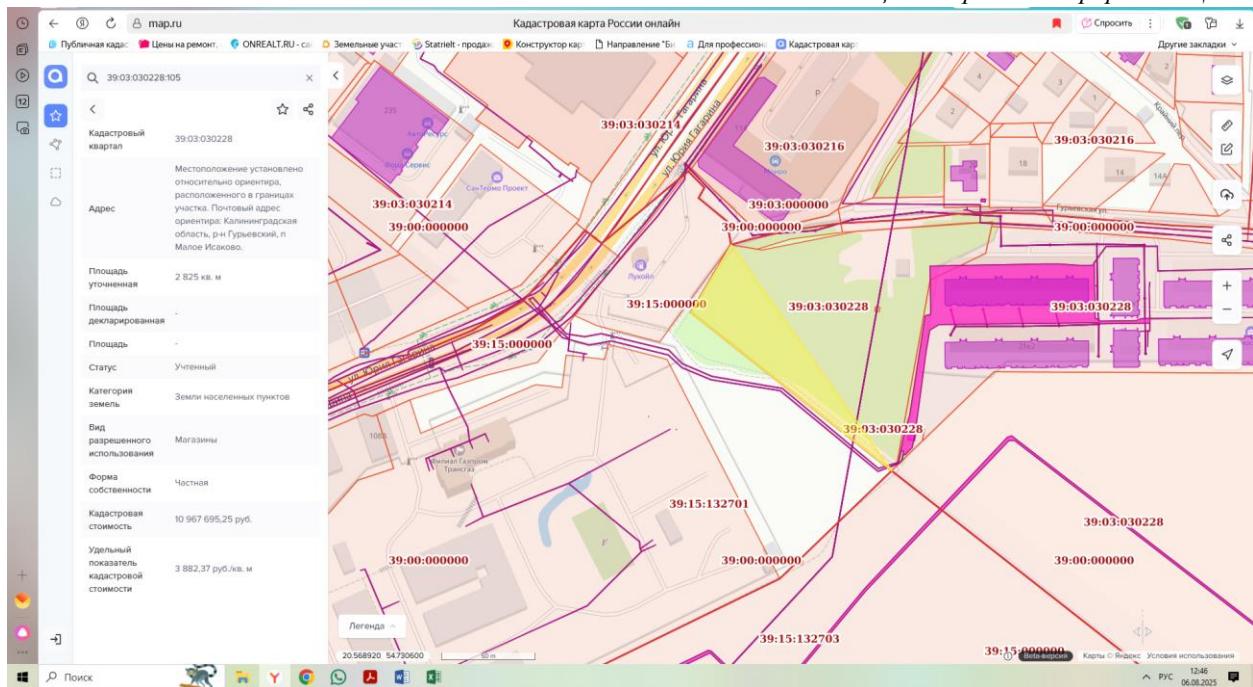
Продажа от собственника (Юридическое лицо). Любая форма оплаты, полная сумма в договоре.

№ 4473249382 - 1 августа в 16:47 - 1057 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Поиск

12:46 06.08.2025



**Аналог №4 (использовался для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода).**

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_61\\_sot.\\_promnazncheniya\\_7545313883?context=H4sIAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjJ4IjtzOjE2OjIydDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._promnazncheniya_7545313883?context=H4sIAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjJ4IjtzOjE2OjIydDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA)

The screenshot shows a real estate listing on the Avito platform. The main title is "Участок 61 сот. (промышленный)" (61 hectare plot (industrial)). The price is listed as 40,000,000 RUB, with a note below it: "655 738 R за сотку" (655,738 R per hectare). Below the price, there are two large green buttons: "Показать телефон" (Show phone number) and "Написать сообщение" (Write message). A "Подпишитесь на продавца" (Subscribe to seller) button is also present.

**Об участке**

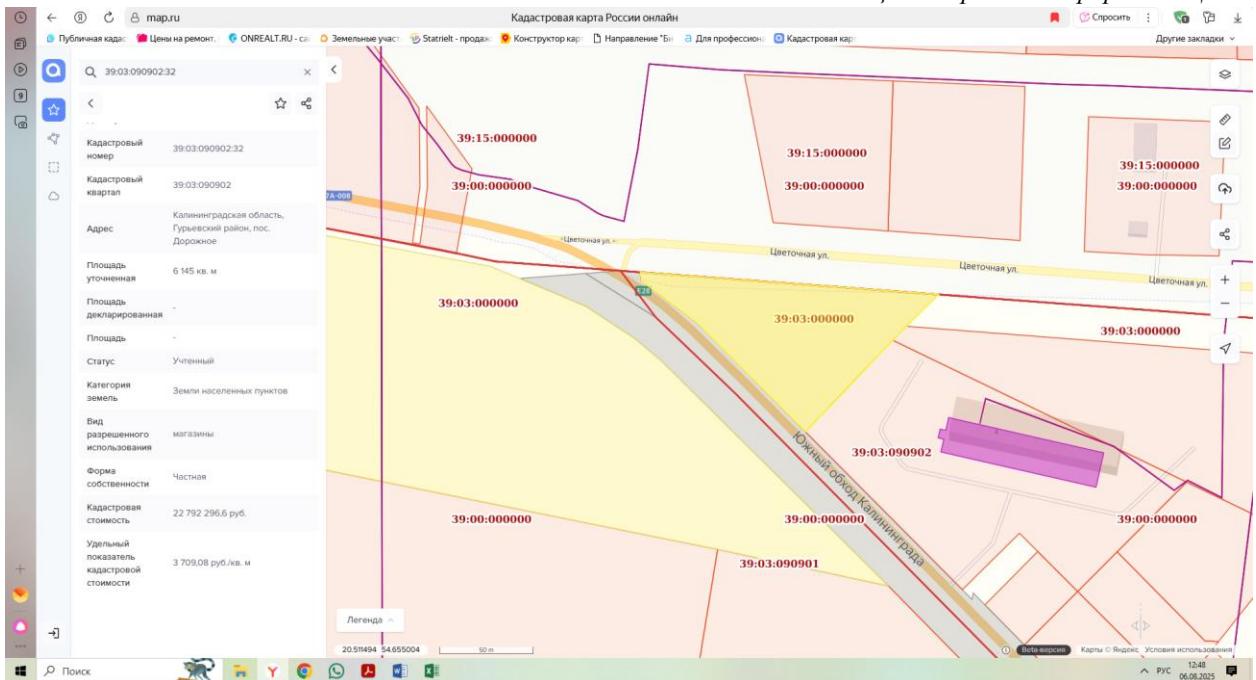
Площадь: 61 сот. Расстояние до центра города: 6 км.

**Расположение**

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Дорожное, Цветочная ул.

**Описание**

Продается земельный участок общей площадью 6145 кв.м. Категория земли: земли населенных пунктов. Вид разрешенного строительства: магазины. Кадастровый номер: 39:03:090902:32. Форма собственности: частная. Электричество 150квт. Сделанный и согласованный проект дороги. Проект по переносу ЛЭП, чтобы убрать с участка все ненужное для увеличения полезной площади. Проект магазина до 5000кв.м. в три этажа. Возможность привлечь в продажу якорного арендатора, Пятерочка .Светофор. Район Аллеи Смелых, рядом Деловая Русь. По всем вопросам звоните, все расскажу.



H25-678-----

"Специализированная фирма "ОЦЕНКА"

Аналог №5.

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_71\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_7495974381?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFBYaxW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot._promnaznacheniya_7495974381?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFBYaxW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA)

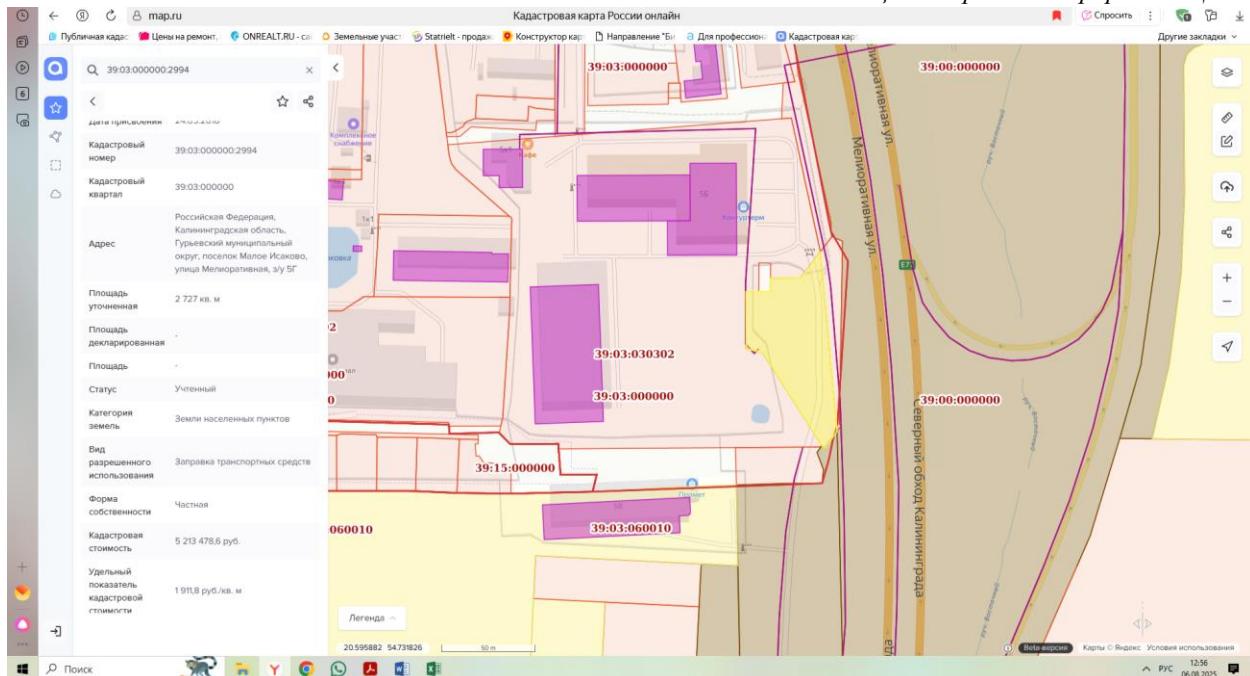
The screenshot shows a listing for a 71-hectare plot of land (plot 71) with industrial用途 (promnaznacheniya). The price is 19,500,000 rubles. The listing includes a map showing the location in Guryevskiy district, a description of the plot, and contact information for Alexander, who has 9 reviews and is an agent since January 2015. There are also buttons for messaging and viewing the seller's profile.

The screenshot shows a cadastral map from map.ru with plot number 39:03:090904-376 highlighted in yellow. The map displays the plot's boundaries and its location relative to the Southern Bypass and other roads. A legend at the bottom left provides scale and coordinate information.

Аналог №6.

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_272\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4472786780?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjsbNhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_272_sot._promnaznacheniya_4472786780?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsbNhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA)

The screenshot shows a detailed listing for a land plot on Avito. The main title is "Участок 27,2 сот. (промышленные)". The price is listed as 36 000 000 RUB. The listing includes an aerial view of the plot, several photographs of the area, and a map showing its location in Maloye Isakovo, Guryevsky District, Kaliningrad Oblast. The description highlights the plot's proximity to the center of the city (7 km) and its industrial potential, mentioning a building permit and various utility connections. The seller is identified as a private individual with an ecological footprint of 8.41 tons CO<sub>2</sub>.



**Аналог №7 (использовался для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода).**

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_102\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_7544673107?context=H4sIAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjJ4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot._promnaznacheniya_7544673107?context=H4sIAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjJ4IjtzOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA)

The screenshot shows a listing for a 10.2 hectare plot of land in Kaliningrad. The price is 8,000,000 RUB. The listing includes a main photo of the plot, several smaller thumbnail photos, and a detailed description. It also features a map showing the location within the city of Kalinovka. The seller's contact information is provided, along with a message button and a feedback section.

**Участок 10,2 сот. (промышленные)**

**8 000 000 ₽**

8 909 795-50-95

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Декорум" отдал продажи недвижимости Агентство На Авто с мая 2012 Надёжный партнёр Реквизиты проверены Подписаться на продавца Контактное лицо Сергей

**Об участке**

Площадь: 10.2 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

**Расположение**

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Калиновка, коттеджный пос. Калиновка, Николаевская

**Описание**

Продается земельный участок с кадастровым номером 39:03:060011:2957. Местоположение: Гурьевский район, посёлок Калиновка, улица Николаевская. Географический ориентир – конец Московского проспекта, посёлок Заозёрье.

Правовая информация:

- Вид права собственности: собственность
- Категория земли: земли населённых пунктов
- Разрешенное использование участка: размещение магазина (полная информация представлена в градостроительном плане земельного участка).
- Зона застройки: Ж/Б

Основные характеристики:

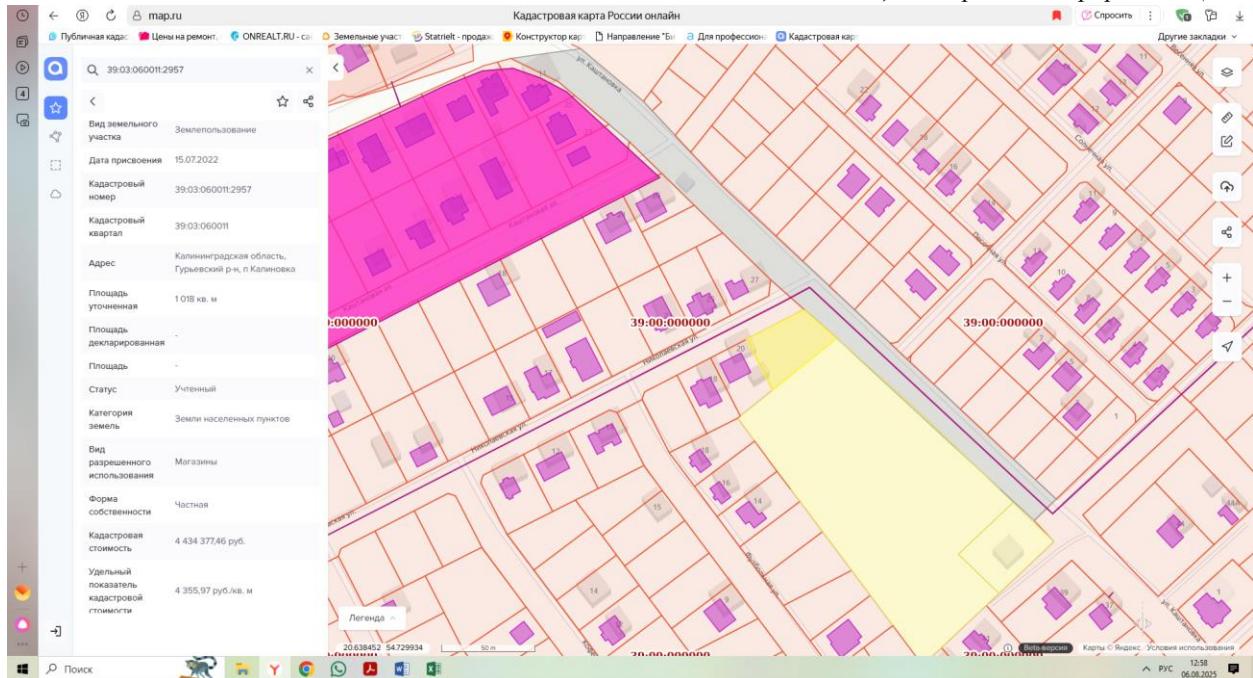
- Коммуникации: электричество (ТУ на 50 кВт) и газ расположены поблизости.
- Рельеф участка: ровный, сухой, правильной формы.
- Подъездные пути: удобные подъезды и возможность комфортного выезда с основной дороги.
- Окружение: расположен вблизи крупного коттеджного посёлка, обеспечивающего высокую проходимость и привлекательность места для бизнеса.

Идеальное предложение для открытия коммерческого объекта с высокой перспективой развития.

№ 7544673107 - 18 июля в 10:40 - 63 просмотра (+0 сегодня) Пожаловаться

Поиск

ПУС 12:58 06.08.2025



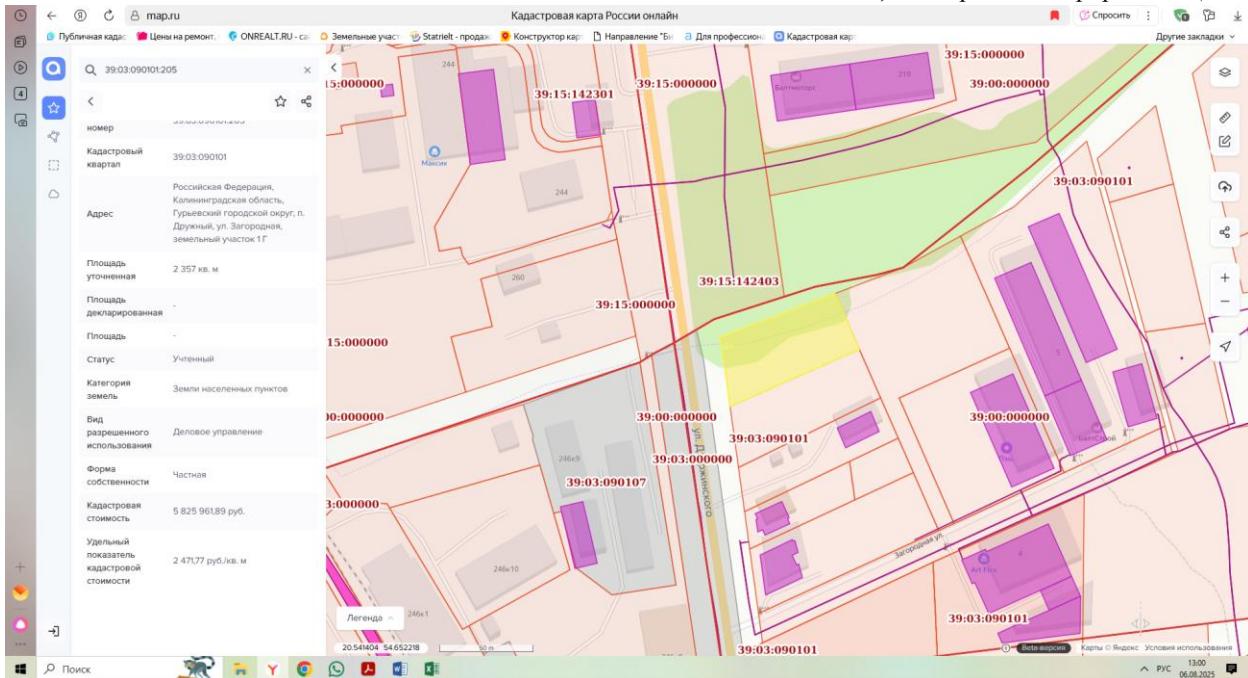
-----H25-678----- "Специализированная фирма "ОЦЕНКА"  
Аналог №8.

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_24\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4608691199?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFBYaN9yaXR5IjtOjE7czoxOj4IjtOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_4608691199?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFBYaN9yaXR5IjtOjE7czoxOj4IjtOjE2OjIyDhWRjhBV2JQTVFiWW0yIjt94bVKDj8AAAA)

The screenshot shows a real estate listing on the Avito platform. The main title is "Участок 24 сот. (промышленные)" (24 hectare plot (industrial)). The price is listed as 15 599 999 ₽. Key details include:

- Площадь:** 24 сот.
- Расстояние до центра города:** 7 км
- Точная адресация:** п. Дружный, ул. Загородная 1Г
- Кадастровый номер:** 39:03:090101:205
- Использование земли:** населенных пунктов, разрешенное использование - деловое управление.
- Срок собственности:** более 5 лет!
- Предыдущий владелец:** Адрес присвоен, сделан ГПЗУ и СПЗУ, договор на токперис эл.энергии заключён, ВРУ согласовано.
- Состояние участка:** полностью отсыпан, сухой, выше ридомстоящих участков на 60-80 см!
- Продажа:** от собственника, полная сумма в договоре купли-продажи! Рассмотрим варианты сдачи в долгосрочную аренду, возможно с последующим выкупом!

Below the main listing, there is a map showing the location of the plot relative to surrounding streets and landmarks like "БанСтрой". The listing includes a "Написать сообщение" (Write message) button and a "Подписаться на продавца" (Subscribe to seller) button. The bottom of the screen shows the Windows taskbar with various pinned icons and the system tray.



## 2. Копии документов, предоставленных заказчиком оценки

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.07.2025, поступившего на рассмотрение 08.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

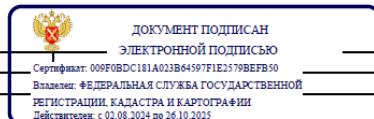
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
<b>08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861</b>			
Кадастровый номер:	39:15:130903:184		
Номер кадастрового квартала:	39:15:130903		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Кольцова		
Площадь:	3050 +/- 19		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
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:	Магазины		
Сведения о кадастровом инженере:	Ерофеева Надежда Ивановна, № 1856, в СРО "Балтийское объединение кадастровых инженеров", СНИЛС 054-181-299 50, договор на выполнение кадастровых работ от 06.05.2025 № 011, дата завершения кадастровых работ: 15.05.2025		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

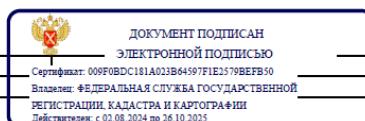


Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
<b>08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861</b>			
Кадастровый номер:	39:15:130903:184		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:00-6.799 от 27.10.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) "Об установлении призрородомной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П, вид/наименование: Четвертая подзона призрородомной территории аэродрома Калининград (Храброво), тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 14.10.2021, номер решения: Исх-37592/04, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 31.12.2020, номер решения: 1899-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация)		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:00-6.802 от 27.10.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) "Об установлении призрородомной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П, вид/наименование: Призрородомная территория аэродрома Калининград (Храброво), тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 14.10.2021, номер решения: Исх-37592/04, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 31.12.2020, номер решения: 1899-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация)		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	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		



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861			
Кадастровый номер: 39:15:130903:184			
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 государственного органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	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. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации городского округа "Город Калининград" уполномочен на распоряжение таким земельным участком.			
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.07.2025; реквизиты		



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861			
Кадастровый номер: 39:15:130903:184			
	документа-основания: приказ об утверждении границ охранной зоны газораспределительной сети и наложение ограничений (обременений) на входящие в нее земельные участки от 19.12.2016 № 330 выдан: Министерство жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Калининградской области; свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2016 № 39-39/001-39/001/033/2016-6665/1 выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ; письменное обращение от 18.08.2017 № 4725/мф-3 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.07.2025; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Исх-37592/04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении приазродромной территории аэропрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.07.2025; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Исх-37592/04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении приазродромной территории аэропрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, подлежащий снятию с 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"		



## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861			
Кадастровый номер:	39:15:130903:184		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">         ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025       </div>			
инициалы, фамилия			

## Раздел 3.1 Лист 6

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11			
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861						
Кадастровый номер:	39:15:130903:184					
Описание местоположения границ земельного участка						
№ п/п	Номер точки начальни- ка	Номер точки конечни- ка	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
1	1.1.1	1.1.2	93°52.7'	2.96	данные отсутствуют	39:15:130903:181
2	1.1.2	1.1.3	93°57.4'	61.15	данные отсутствуют	39:15:130903:181
3	1.1.3	1.1.4	56°0'8"	4.81	данные отсутствуют	39:15:130903:181
4	1.1.4	1.1.5	190°9'5"	81.99	данные отсутствуют	39:15:130903:11
5	1.1.5	1.1.6	280°11.6'	39.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	11°7.0'	21.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.6			данные отсутствуют	39:15:130903:12(1)
8	1.1.7	1.1.8	101°52.7'	6.32	данные отсутствуют	39:15:130903:13(1)
9	1.1.8	1.1.9	10°36.8'	19.98	данные отсутствуют	39:15:130903:13(1)
10	1.1.9	1.1.10	10°35.0'	21.02	данные отсутствуют	39:15:130903:15
11	1.1.10	1.1.11	281°16.8'	33.33	данные отсутствуют	39:15:130903:15
12	1.1.11	1.1.12	281°38.0'	1.04	данные отсутствуют	39:15:130903:15
13	1.1.12	1.1.1	9°58.1'	8.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">         ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025       </div>			
инициалы, фамилия			

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861			
Кадастровый номер:	39:15:130903:184		

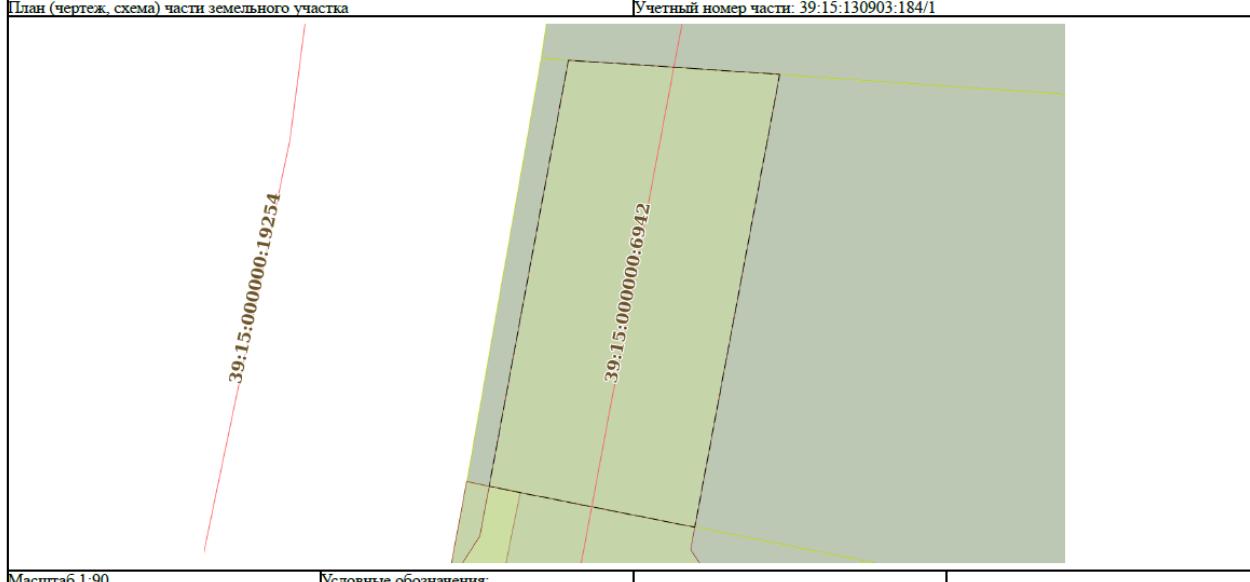
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-39, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	359191.79	1191336.56	-	0.1
2	359191.59	1191339.51	-	0.1
3	359187.37	1191400.51	-	0.1
4	359190.06	1191404.5	-	0.1
5	359109.36	1191390.04	-	0.1
6	359116.4	1191350.89	-	0.1
7	359137.98	1191355.13	-	0.1
8	359136.68	1191361.31	-	0.1
9	359156.32	1191364.99	-	0.1
10	359176.98	1191368.85	-	0.1
11	359183.5	1191336.16	-	0.1
12	359183.71	1191335.14	-	0.1
1	359191.79	1191336.56	-	0.1

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861			
Кадастровый номер:	39:15:130903:184		



 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861	39:15:130903:184	Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер:		39:15:130903:184
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
39:15:130903:184/1	34	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ охранной зоны газораспределительной сети и наложения ограничений (обременений) на входящие в нее земельные участки от 19.12.2016 № 330 выдан: Министерство жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Калининградской области; свидетельство о государственной регистрации права от 17.06.2016 № 39:39:001-39:001/033/2016-6665/1 выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ; письменное обращение от 18.08.2017 № 4725/мф-3 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено в соответствии с пунктами 14-16 правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"; Реестровый номер границы: 39:15:6:2815; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона газораспределительной сети "Сооружение трубопроводного транспорта. Газификация микрорайона "Северная гора" в г. Калининграде. Протяженность 1257 м", Тип зоны: Охранные зоны инженерных коммуникаций; Номер: 6/н
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Иск-37592/04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении приаэрродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) "Об установлении приаэрродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П; Реестровый номер границы: 39:00-6:799; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэрродромная территория аэродрома Калининград (Храброво). Тип зоны: Охранные зоны инженерных коммуникаций; Номер: 6/н

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E1579BEFB50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861	39:15:130903:184	Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер:		39:15:130903:184
		документу: Четвертая подзона приаэрродромной территории аэродрома Калининград (Храброво); Тип зоны: Охранные зоны транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Иск-37592/04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении приаэрродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) "Об установлении приаэрродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П; Реестровый номер границы: 39:00-6:802; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэрродромная территория аэродрома Калининград (Храброво). Тип зоны: Охранные зоны транспорта

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E1579BEFB50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

## 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		
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136140861		39:15:130903:184				
Кадастровый номер:		39:15:130903:184				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка						
Учетный номер части: 39:15:130903:184/1						
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	359191.59	1191339.51	-	-		
2	359191.48	1191341.11	-	-		
3	359182.84	1191339.49	-	-		
4	359183.5	1191336.16	-	-		
5	359183.62	1191335.57	-	-		
6	359191.75	1191337.08	-	-		
1	359191.59	1191339.51	-	-		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE1E3579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

**Диплом о высшем образовании****Документы об оценочном образовании**

**Квалификационный аттестат****Документы о членстве в Российском Обществе Оценщиков**

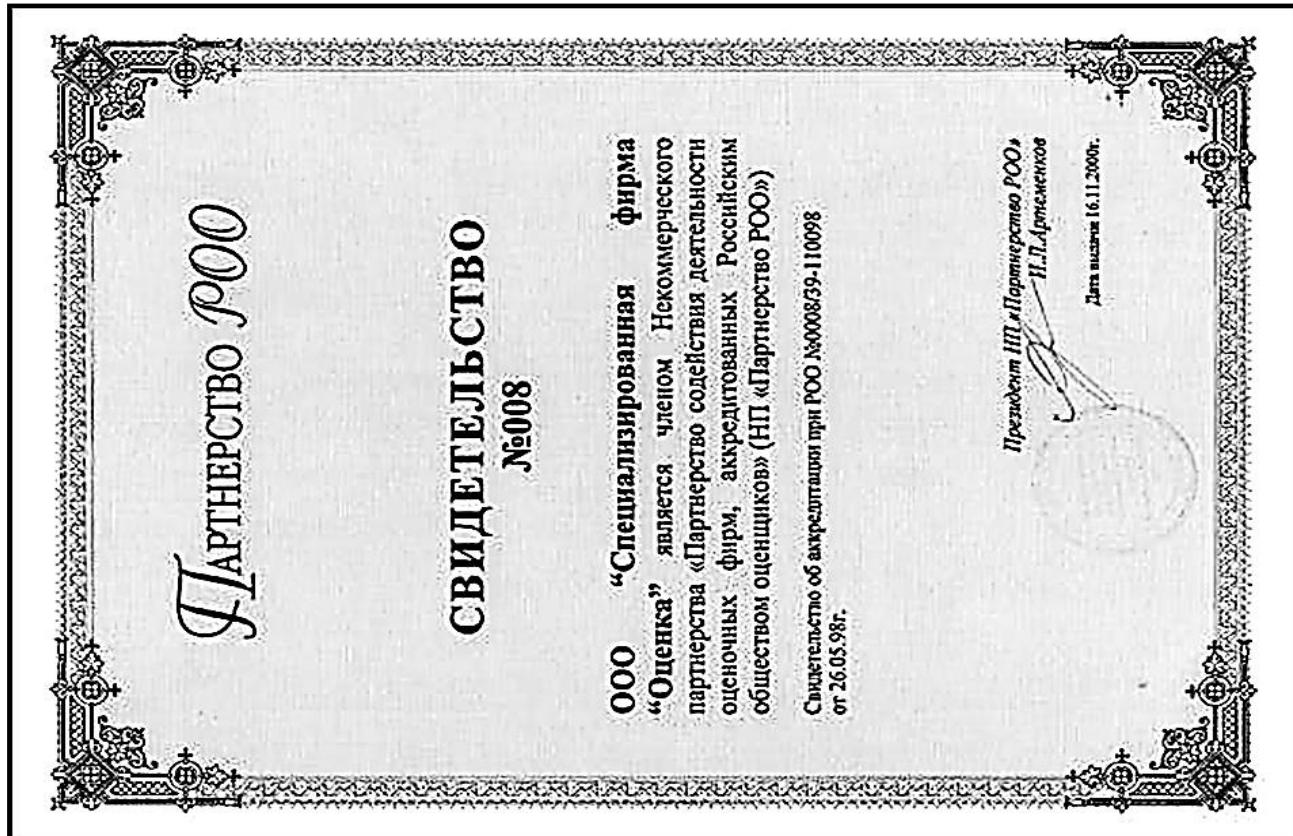
ООО «ГРАФИК-МОСКОВСКАЯ», 2020 г., стр. 1 из 17



САМОРЕГУЛЯРУМ МОРГАНЦИЯ ОЦЕННИКОВ  
**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕННИКОВ»**  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



	<p>Форм.№ Р 157 091</p> <p><b>СВИДЕТЕЛЬСТВО</b></p>		
<p>о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном 1 июля 2002 года</p>			
<p>Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц на основании предоставленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном 1 июля 2002 года</p>			
<p><b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦАЛЛИЗИРОВАННАЯ ФИРМА «ОНЕКА»</b></p>			
<p>(наименование юридического лица в упрощенном правовом формате)</p>			
<hr/> <p>ООО «СПЕЦАЛЛИЗИРОВАННАЯ ФИРМА «ОНЕКА»</p> <p>(сокращенное наименование юридического лица)</p> <hr/>			
<p>ОГХУФ «ОНЕКА»</p> <p>(формально-юридическое наименование)</p>			
<p>Администрация Ленинградского района г.Калининграда</p> <p>(наименование регистрающего органа)</p>			
<p>зарегистрировано</p>			
<p>03</p> <p>(число)</p>	<p>Февраль</p> <p>(месяц)</p>	<p>1997</p> <p>(год)</p>	<p>№ 5902</p>
<p>за основанием государственного</p>			
<p>регистрационным номером</p>			
<p>Дата внесения записи</p>	<p>08</p> <p>(число)</p>	<p>Августа</p> <p>(месяц)</p>	<p>2002</p> <p>(год)</p>
<hr/> <p>Исполнитель МИС России по Ленинградскому району г.Калининграда</p> <p>(наименование регистрающего органа)</p> <hr/>			
<p>Степанов Геннадий Викторович Генеральный директор</p> <p>Сергей А.В. Налоговый инспектор</p> <p>(подпись, факс)</p>			
<p>Серия 39 № 000513397</p>			



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЭКС-Аналитика)



## РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

ООО «Специализированная  
фирма «Оценка»

по итогам деятельности за 2017 год занимает 72 место  
в рейтинге делового потенциала оценочных компаний России

Генеральный директор  
ООО «РАЭКС-Аналитика»  
Д. З. Гришанков



Дата выхода рэнкинга:  
20 июля 2018 года

Единственным официальным источником актуальной информации о рэнкинге является сайт [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru)

## Страхование оценочной деятельности

 <p><b>РЕКО ГАРАНТИЯ</b></p> <p>СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕКО-ГАРАНТИЯ 117105, Москва, Нагорная ул., д. 6 т. (495) 730-3000, ф. (495) 936-2885 mail@reco.ru www.reco.ru</p>	<p align="center"><b>ПОЛИС</b> <b>к договору страхования гражданской ответственности организаций, заключающей договоры на проведение оценки</b></p> <p align="center"><b>№ 922/ 2833454600</b></p> <p align="center">Валюта страхования: Российские рубли</p> <p>На настоящий полис подтверждается факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕКО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанной ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)</p> <p>1. Дата оформления полиса «19» июня 2025 г.</p> <p>2. Страхователь:</p> <p align="center"><b>ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ФИРМА «ОЦЕНКА»</b></p> <p>Юридический адрес: 236006, г. Калининград, Московский проспект, 21-23. ОГРН: 1023900986273, ИНН: 3906046360.</p> <p>3. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут <b>«01» Июля 2025 г.</b> по 24 часа 00 минут <b>«30» Июня 2026 г.</b></p> <p>4. Объект страхования:</p> <p>1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникавшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая капитальный ремонт), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01 июля 2022 года.</p> <p>3.1. Страховщик признает установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и пред (шпаро), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, в области оценочной деятельности.</p> <p>3.2. Представление нескольких претензий (исков), вынившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.</p> <p>5. Страховая сумма:</p> <p align="center"><b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b></p> <p>Лимиты ответственности согласно Договору страхования</p> <p>6. Страхователя:</p> <p align="center"><b>Страхование осуществляетя без франшизы</b></p> <p>7. Страховая премия:</p> <p align="center"><b>26 800 (Двадцать шесть тысяч восемьсот) рублей</b></p> <p>Согласно Договору страхования</p> <p>8. Порядок оплаты страховой премии:</p> <p align="center"><b>Приложение 1: Заявление на страхование</b></p> <p>9. Страховая сумма:</p> <p align="center"><b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b></p> <p>Лимиты ответственности согласно Договору страхования</p> <p>10. Территория страхования:</p> <p align="center"><b>Территория страхования: Российская Федерация.</b></p> <p>СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» М.П.</p> <p>Заместитель директора - руководитель блоков «Специальная оценка» Должность: Джесик Александра Давидовна Ф.И.О. Доверенность № 39725N от 17.03.2025</p> <p>Менеджер договора со стороны Страховщика: Альбина Юлия Ольга Владимировна Тел. (4012) 30-35-40, доб. 4-электронная почта: AlbinovaOlga@alfastrah.ru</p> <p>Страхователь Белкин Л.А./ М.П.</p> <p>Заключатель правоохранительных органов, С. удостоверил Приемщик страхового полиса, С. удостоверил Страховщик Страховщик М.П. (должность) Лапин В.С./ М.П. (должность) 3200003</p>
--	--

 <p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b> г. Калининград, Россия</p>	<p>Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обезвредительного страхования ответственности оценщика № 5091R7776000525 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования.</p> <p>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>Конюкова Елизавета Николаевна Дата рождения: 23.05.1991 ИИН: 511701607282 Паспорт серии 27111 номер 349095 Выдан Отделом УМСК России по Калининградской обл., Ленинградского р-на гор. Калининграда 17.06.2011</p> <p>2. СТРАХОВЩИК:</p> <p>Акционерное Общество «АльфаСтрахование» Калининградский филиал Россия, г. Калининград, ул. Гостиная, д.3. ИИН: 7713056834 КПП: 775001001 Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.</p> <p>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</p> <p>С 00:00 часов «31» мая 2025 г. по 24:00 часов «30» мая 2026 г. (Период страхования).</p> <p>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</p> <p>30 000 000.00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.</p> <p>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</p> <p>0,00 (Ноль и 00/100) рублей по каждому страховому случаю 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.</p> <p>6. ФРАНШИЗА:</p> <p>Не установлена.</p> <p>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</p> <p>В соответствии с п. 2.1.1 Правил.</p> <p>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</p> <p>8.1. Страховыми случаями с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, являются установленный вступившим в законную силу решением суда или привлеченный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>8.2. Страховыми случаями также являются возникновение неправidливых судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исзами, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью оплатить требование (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> <p>9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</p> <p>Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.</p> <p>10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</p> <p>Территория страхования: Российская Федерация.</p> <p>СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» М.П.</p> <p>Заместитель директора - руководитель блоков «Специальная оценка» Должность: Джесик Александра Давидовна Ф.И.О. Доверенность № 39725N от 17.03.2025</p> <p>Менеджер договора со стороны Страховщика: Альбина Юлия Ольга Владимировна Тел. (4012) 30-35-40, доб. 4-электронная почта: AlbinovaOlga@alfastrah.ru</p>
--	---

**Трудовой договор № 02/2021**

г. Калининград

24 мая 2021

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная фирма «Оценка»(ООО «СФ «Оценка»), далее именуемое "Работодатель", в лице директора Беляева Леонида Алексеевича , действующего на основании Устава , с одной стороны и гражданки Российской Федерации Кононовой Елизаветой Николаевной, далее именуемый "Работник", с другой стороны заключили настоящий трудовой договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. Работодатель обязуется предоставить Работнику работу в должности оценщика 1 категории (эксперта-оценщика), обеспечить условия труда, своевременно и в полном размере выплачивать заработную плату, а Работник обязуется лично выполнять данную трудовую функцию в интересах, под распорядка, действующие у Работодателя. Содержание трудовой функции Работника определяется в должностной инструкции.
- 1.2. Работник принимается на работу в Управление ООО «СФ «Оценка».
- 1.3. Место работы Работника – общество с ограниченной ответственностью «Специализированная фирма «Оценка», г. Калининград, Московский проспект, 21
- 1.4. Работа по настоящему трудовому договору является для Работника основным местом работы.
- 1.5. Условия труда на рабочем месте Работника Работник занят на работе с допустимыми условиями труда. По результатам специальной оценки условиям труда на рабочем месте присвоен 2 класс. СОУТ от 18 декабря 2019.
- 1.6. Настоящий трудовой договор заключается бессрочно.
- 1.7. Настоящий трудовой договор вступает в силу со дня допущения Работника к работе, определяемого пунктом 1.8 договора.
- 1.8. Дата начала работы – 24.05.2021
- 1.9. Работник принимается без испытательного срока.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РАБОТНИКА****2.1. Работник имеет право на:**

- 2.1.1. Предоставление ему работы, обусловленной настоящим трудовым договором.
- 2.1.2. Обеспечение безопасности и условий труда, соответствующих нормативным требованиям охраны труда.
- 2.1.3. Своевременную и в полном объеме выплату заработной платы в соответствии с квалификацией, сложностью, количеством и качеством выполненной работы.
- 2.1.4. Полную и достоверную информацию об условиях труда и требованиях охраны труда на рабочем месте.

Работник имеет иные права, предусмотренные трудовым законодательством РФ, настоящим трудовым договором.

**2.2. Работник обязан:**

- 2.2.1. Добросовестно исполнять свои трудовые обязанности, возложенные на него настоящим трудовым договором и должностной инструкцией.

Трудовой договор № 02/21 ООО «СФ «Оценка»

2.2.2. Соблюдать правила трудового распорядка, действующие у Работодателя, требования по охране труда и обеспечению безопасности труда, иные локальные нормативные акты Работодателя, непосредственно связанные с трудовой деятельностью Работника, с которыми Работник был ознакомлен под подпись до подписания настоящего трудового договора.

2.2.3. Соблюдать трудовую дисциплину.

2.2.4. Бережно относиться к имуществу Работодателя, в том числе находящемуся у Работодателя имуществу третьих лиц, если Работодатель несет ответственность за сохранность этого имущества, и других работников.

2.2.5. Незамедлительно сообщать Работодателю либо непосредственному руководителю о возникновении ситуации, представляющей угрозу жизни и здоровью людей, сохранности имущества Работодателя (в т. ч. находящемуся у Работодателя имуществу третьих лиц, если Работодатель несет ответственность за сохранность этого имущества), имущества других работников.

Работник обязан выполнять другие обязанности, предусмотренные трудовым законодательством РФ и настоящим трудовым договором и должностной инструкцией.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РАБОТОДАТЕЛЯ**

#### **3.1. Работодатель имеет право:**

3.1.1. Требовать от Работника добросовестного исполнения обязанностей по настоящему трудовому договору.

3.1.2. Принимать локальные акты, непосредственно связанные с трудовой деятельностью Работника, в том числе правила трудового распорядка, требования по охране труда и обеспечению безопасности труда, а так же другие локально-нормативные акты ООО СФ «Оценка».

3.1.3. Привлекать Работника к дисциплинарной и материальной ответственности в порядке, установленном Трудовым кодексом РФ, иными федеральными законами.

3.1.4. Поощрять Работника за добросовестный эффективный труд. Работодатель имеет иные права, предусмотренные трудовым законодательством РФ, настоящим трудовым договором.

#### **3.2. Работодатель обязан:**

3.2.1. Предоставить Работнику работу, обусловленную настоящим трудовым договором.

3.2.2. Обеспечить безопасность и условия труда Работника, соответствующие нормативным требованиям охраны труда.

3.2.3. Обеспечивать Работника оборудованием, инструментами, технической документацией и иными средствами, необходимыми для исполнения им трудовых обязанностей.

3.2.4. Выплачивать в полном размере причитающуюся работнику заработную плату в установленные сроки.

3.2.5. Осуществлять обработку и обеспечивать защиту персональных данных Работника в соответствии с законодательством РФ.

3.2.6. Знакомить Работника под подпись с принимаемыми локальными нормативными актами, непосредственно связанными с его трудовой деятельностью.

3.2.7. Обеспечивать бытовые нужды Работника, связанные с исполнением им трудовых обязанностей.

3.2.8. Оплачивать обучение Работника в случае производственной необходимости в целях повышения его квалификации.

3.1.9 Работодатель исполняет иные обязанности, предусмотренные трудовым законодательством и иными нормативно-правовыми актами, содержащими нормы



Трудовой договор № 02/21 ООО «СФ «Оценка»

трудового права, соглашениями, локальными нормативными актами и настоящим трудовым договором.

#### **4. РЕЖИМ РАБОЧЕГО ВРЕМЕНИ И ОТДЫХА РАБОТНИКА**

4.1. Работнику устанавливается пятидневная рабочая неделя продолжительностью 40 (сорок) часов. Режим рабочего дня:

-с 9-00 до 18-00.

-выходными днями являются суббота и воскресенье.

4.2. Труд Работника по должности, указанной в п. 1.1 договора, осуществляется согласно Правил внутреннего трудового распорядка.

4.3. Работнику ежегодно предоставляется отпуск продолжительностью 28 календарных дней, согласно утвержденного графика отпусков. Отпуск за первый год работы предоставляется по истечении шести месяцев непрерывной работы у Работодателя.

В случаях, предусмотренных трудовым законодательством, по просьбе Работника отпуск может быть предоставлен до истечения шести месяцев непрерывной работы у Работодателя. Отпуск за второй и последующие годы работы может предоставляться в любое время рабочего года в соответствии с очередностью предоставления ежегодных оплачиваемых отпусков, установленной у Работодателя.

4.4. По семейным обстоятельствам и другим уважительным причинам Работнику по его заявлению может быть предоставлен кратковременный отпуск без сохранения заработной платы.

#### **5. ОПЛАТА ТРУДА**

5.1. За выполнение трудовых обязанностей, предусмотренных настоящим трудовым договором, Работнику устанавливается оклад 14 000 (четырнадцать тысяч) рублей в месяц, с оплатой труда пропорционально отработанному времени.

Месячная норма рабочего времени определяется согласно производственному календарю, исходя из установленной для соответствующей должности (профессии, специальности) продолжительности рабочего времени в неделю.

Оклад указан без учета выплат компенсационного характера, стимулирующих и социальных выплат.

Если количество отработанных часов в течение месяца отклоняется от указанного выше процента месячной нормы рабочего времени, то производится пересчет заработной платы с учетом отработанных часов.

5.2. Заработка плата Работника подлежит индексации в соответствии с Правилами внутреннего распорядка.

5.3. Порядок, место и сроки выплаты заработной платы Работнику установлены Правилами внутреннего трудового распорядка.

5.4. Выплат заработной платы Работнику производится не реже чем каждые полмесяца в сроки и в порядке, установленном порядке в Правилах Внутреннего трудового распорядка и иными локальными нормативными актами Работодателя.

5.5. Из заработной платы Работника могут производиться удержания в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

5.6. На Работника распространяются льготы, гарантии и компенсации, установленные законодательством РФ и локальными нормативными актами Работодателя.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТРОН****6.1. Дисциплинарная ответственность Работника;**

- 6.1.1. Работник несет дисциплинарную ответственность за следующие нарушения:
- за неисполнение предусмотренной Договором трудовой функции;
  - за неисполнение распоряжений руководителя, находящихся в рамках должностных (производственных) обязанностей Работника;
  - за нарушение трудовой дисциплины;
  - за курение табака на территориях и в помещениях Работодателя в нарушение установленного запрета;
  - за совершение по месту работы хищения (в том числе мелкого) чужого имущества, растраты, уничтожения или повреждения чужого имущества, установленных вступившим в законную силу приговором суда или постановлением судьи, органа, должностного лица, уполномоченных рассматривать дела об административных правонарушениях;
  - за разглашение охраняемой законом тайны (государственной, коммерческой, служебной и иной), ставшей известной Работнику в связи с исполнением им трудовых обязанностей, в том числе разглашение персональных данных других сотрудников;
  - за виновное нарушение положений законодательства РФ в области персональных данных при обработке персональных данных других сотрудников Работодателя;
  - за нарушение Работником требований охраны труда;
  - за иные нарушения своих обязанностей.

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

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

При наложении дисциплинарного взыскания должны учитываться тяжесть совершенного проступка и обстоятельства, при которых он был совершен.

**6.2. Материальная ответственность Работника:**

6.2.1. Работник обязан возместить Работодателю причиненный ему прямой действительный ущерб. Неполученные доходы (упущенная выгода) взысканию с Работника не подлежат.

6.2.2. Материальная ответственность Работника исключается в случаях возникновения ущерба вследствие непреодолимой силы, нормального хозяйственного риска, крайней необходимости или необходимой обороны либо неисполнения Работодателем обязанности по обеспечению надлежащих условий для хранения имущества, вверенного Работнику.

**6.3. Ответственность Работодателя:**

6.3.1. Работодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязанностей и обязательств, установленных настоящим трудовым договором, локальными нормативными актами Работодателя, законодательством РФ.

6.3.2. Работодатель может быть привлечен к материальной и иным видам юридической ответственности в случаях и в порядке, предусмотренных трудовым законодательством и иными федеральными законами.

**7. Изменение и прекращение договора**

7.1. Каждая из Сторон настоящего трудового договора вправе ставить перед другой Стороной вопрос о его дополнении или ином изменении трудового договора, которые по соглашению Сторон оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью трудового договора.

7.2. Изменения и дополнения могут быть внесены в настоящий трудовой договор по соглашению Сторон также в следующих случаях:

- при изменении законодательства РФ в части, затрагивающей права, обязанности
- и интересы Сторон, а также при изменении локальных нормативных актов Работодателя;
- в других случаях, предусмотренных Трудовым кодексом РФ.

7.3. При изменении Работодателем условий настоящего трудового договора (за исключением трудовой функции) по причинам, связанным с изменением организационных или технологических условий труда, Работодатель обязан уведомить об этом Работника в письменной форме не позднее чем за два месяца до их изменения (ст. 74 ТК РФ).

О предстоящем увольнении в связи с ликвидацией организации, сокращением численности или штата работников организации Работодатель обязан предупредить Работника персонально и подпись не менее чем за два месяца до увольнения.

7.4. Настоящий трудовой договор прекращается только по основаниям, установленным Трудовым кодексом РФ и иными федеральными законами.

При расторжении трудового договора Работнику предоставляются гарантии и компенсации, предусмотренные главой 27 Трудового кодекса РФ, а также другими нормами Трудового кодекса РФ и иных федеральных законов.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Трудовые споры и разногласия Сторон по вопросам соблюдения условий настоящего трудового договора разрешаются по соглашению Сторон, а в случае недостижения соглашения рассматриваются комиссией по трудовым спорам и (или) судом в порядке, установленном законодательством РФ.

8.2. Работник обязуется в течение срока действия настоящего трудового договора и после его прекращения в течение 5 лет не разглашать охраняемую законом коммерческую тайну, ставшую известной Работнику в связи с исполнением им трудовых обязанностей. С перечнем информации, составляющей охраняемую законом коммерческую тайну, Работник должен быть ознакомлен подпись.

8.3. В случае нарушения порядка использования и неправомерного разглашения информации, указанной в пункте, соответствующая виновная Сторона договора обязана возместить другой Стороне причиненный ущерб.

8.4. В части, не предусмотренной настоящим трудовым договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.5. Настоящий трудовой договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится Работодателем в личном деле Работника, второй – у Работника.

8.6. Приложения к настоящему Договору:

-Приложение № 1 Лист ознакомления с документами

Трудовой договор № 02/21 ООО «СФ «Оценка»

**9.Реквизиты и подписи сторон**

<b>Работодатель</b>	<b>Работник</b>
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная фирма «Оценка»</p> <p>Адрес, указанный в ЕГРЮЛ: 236006 г. Калининград, Московский пр-т, 21.</p> <p>Почтовый адрес: 236006 г. Калининград, Московский пр-т, 21.</p> <p>Телефон: 340-111; 340-555</p> <p>Электронная почта: ocenka@ocenka39.ru</p> <p>ИНН 3906046360</p> <p>ОГРН 1023900986273</p>	<p>Гражданка Российской Федерации Кононова Елизавета Николаевна</p> <p>Паспорт гражданина РФ, серия: 27 11, № 349095, выдан: 11 июня 2011 года, Отделом УФМС России по Калининградской области, Ленинградского р-на, гор. Калининграда, код подразделения: 390-003</p> <p>Место жительства: РОССИЯ, 236038, Калининградская обл., город Калининград, ул. Куйбышева, д. 181, кв. 16</p> <p>ИИН 511701607282</p> <p>СНИЛС 145-414-414 38</p>
<p>от имени Работодателя:</p> <p><u>Директор</u></p> <p>М.П.</p> 	<p>Работник:</p> <p> /Е.Н. Кононова /</p>
	<p>Экземпляр трудового договора №02/21 от 24.05.2021 на руки получил:</p> <p> /Е.Н. Кононова/</p> <p>«24» мая 2021 г.</p>

Приложение № 1 к трудовому договору  
№ 02/21 от 24 мая 2021 г.  
Кононова Елизавета Николаевна

### Лист ознакомления с документами

1. До подписания трудового договора Работник ознакомлен со следующими документами, связанными с работой:

- Правила внутреннего трудового распорядка;
- Должностная инструкция;
- Положение об обработке и защите персональных данных;
- Положение о коммерческой тайне;
- Положение об оплате труда и премировании;
- Положение о командировках;
- Регламенты по охране труда, пожарной безопасности;

2. Реквизиты и подписи сторон:

Работодатель	Работник
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная фирма «Оценка» Адрес, указанный в ЕГРЮЛ: 236006 г. Калининград, Московский пр-т, 21. Почтовый адрес: 236006 г. Калининград, Московский пр-т, 21. Телефон: 340-111; 340-555 Факс Электронная почта: ocenka@ocenka39.ru ИНН 3906046360 ОГРН 1023900986273</p> <p>от имени Работодателя: <b>Директор</b> М.П.</p> 	<p>Гражданка Российской Федерации Кононова Елизавета Николаевна Паспорт гражданина РФ, серия: 27 11, № 349095, выдан: 11 июня 2011 года, Отделом УФМС России по Калининградской области, Ленинградского р-на, гор. Калининграда, код подразделения : 390-003 Место жительства: РОССИЯ, 236038, Калининградская обл., город Калининград, ул. Куйбышева, д. 181, кв. 16</p> <p>ИИН 511701607282 СНИЛС 145-414-414 38</p> <p>Работник:</p> <p> /Е.Н. Кононова /</p>
	<p>Экземпляр трудового договора №02/21 от 24.05.2021 на руки получил:  /Е.Н. Кононова/  <i>24 мая 2021 г.</i></p>

