

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»

Фуртак А.В. _____
М.П.

ОТЧЁТ № 253/01

об оценке Объекта оценки

Объект оценки:

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:151005:342,
площадью 3037 кв.м, расположенный по адресу:
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Камская

Дата оценки:

06.05.2026 г.

Дата составления отчёта:

06.05.2026 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ГК «АЗИРА»

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

На основании Муниципального контракта № 0335300000926000011 оказание услуг по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельных участков от 24.04.2026 г., ООО «ГК «АЗИРА» проведена оценка объекта оценки:

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:151005:342, площадью 3037 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Камская.

Оценка объекта оценки проводилась в порядке и в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы объекта оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

1 168 600,00

Один миллион сто шестьдесят восемь тысяч шестьсот рублей 00 копеек

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась, техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»

Фуртак А.В.

Содержание

1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задание на оценку	4
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
8. Анализ рынка.....	10
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки .	14
10. Расчет стоимости объекта оценки	16
11. Согласование результатов оценки.....	27
12. Общее заключение о результатах оценки	27
13. Приложения	28

1. Основные факты и выводы Основание для проведения оценки

Муниципальный контракт № 0335300000926000011 оказание услуг по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельных участков от 24.04.2026 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:151005:342, площадью 3037 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Камская
Общая площадь, кв.м.	3037
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, заправка транспортных средств, автомобильные мойки, стоянка транспортных средств, служебные гаражи, связь, склад, складские площадки, проведение научных исследований, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, легкая промышленность
Кадастровый (условный) номер	39:15:151005:342
Кадастровая стоимость, руб.	2 663 722,33
Местоположение	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Камская

**Согласно документам предоставленным заказчиком.*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Не применялся	1 168 600,00	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы объекта оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

1 168 600,00

Один миллион сто шестьдесят восемь тысяч шестьсот рублей 00 копеек

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиям Контракта (Договора).

2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:151005:342, площадью 3037 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Камская
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Объект оценки не имеет составных частей и представляет собой земельный участок площадью 3037 кв.м., расположенный по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Камская
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право пользования
Права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	В соответствии с Заданием на оценку
Сведения о предполагаемых	Пользователем результата оценки и отчета об оценке является Заказчик

пользователях результата оценки и отчета об оценке	
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	В соответствии с Контрактом
Вид стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с п. 12 федерального стандарта ФСО II
Предпосылки стоимости	Рыночные (см. табл. 2.1)
Дата оценки	06.05.2026 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	06.05.2026 г.
Период (срок) проведения работ по оценке	06.05.2026 г.-06.05.2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Представлены в приложении к настоящему отчету
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальные допущения и ограничения Заказчиком не наложены
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

Определение предпосылок стоимости объекта оценки представлено в разделе 2.1.

2.1 Определение предпосылок стоимости

Наименование предпосылок	Основание
1. По возникновению правомочий на объект оценки (по факту совершения сделки)	предполагается сделка с объектом оценки
2. По участникам сделки (пользователи)	участники сделки или пользователи объекта могут являться конкретные (идентифицированные) или неопределенные лица
3. Дата оценки	06.05.2026 г.
4. Предполагаемое использование объекта	текущее использование
5. Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком Контракта (Договора)	Проведено
2	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
3	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
4	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
5	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
6	Составление отчета об оценке	Проведено

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1023900592759
Местонахождение	236022, г. Калининград, пл. Победы, 1
Реквизиты	ИНН 3903010414 / КПП 390601001

Сведения об оценщиках

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Фуртак Александр Владимирович
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2 Телефон: 8-922-048-86-26 Эл.почта: azira000@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1174, дата вступления 28.03.2024 года г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 , офис 13
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, Сведения о квалификации оценщика	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2018 г.
Степень вовлеченности	100%

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ГК «АЗИРА»
Краткое наименование	ООО «ГК «АЗИРА»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1027200877604 от 26.12.2002 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2 Телефон: 8-922-048-86-26 Эл.почта: azira000@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юр. лица	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, **ООО «ГК «АЗИРА»**, зарегистрированное МИФНС № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200877604 от 26.12.2002 года, Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Республики, д. 14/1, офис 1, в лице Генерального директора Фуртака Александра Владимировича, **подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
- В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).
- Технические характеристики Объекта оценки определены на основании предоставленной Заказчиком информации.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРОО «СВОД», он обязан соблюдать при оценочной деятельности стандарты СРОО «СВОД».

Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	

ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО- 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Представлены в приложении к настоящему отчету.

Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Точное описание объекта оценки

Наименование	Описание
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Вид права	Собственность
Правообладатель	Не установлено
Ограничения (обременения)	Представлены в Выписке из ЕГРН
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость отсутствует. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на итоговую рыночную величину.
Физические свойства объекта недвижимости	
Наименование	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:151005:342, площадью 3037 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Камская
Площадь, кв.м.	3037
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, заправка транспортных средств, автомобильные мойки, стоянка транспортных средств, служебные гаражи, связь, склад, складские площадки, проведение научных исследований, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, легкая промышленность
Кадастровый номер	39:15:151005:342
Кадастровая стоимость, руб.	2 663 722,33
Местоположение	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Камская
Сведения об износе и устареваниях	
Сведения об износе	Понятие износ не применимо к земельным участкам
Сведения об устареваниях	Понятие «устаревание» не применимо к данному объекту

Классификация объекта оценки

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

- 1) Земли сельскохозяйственного назначения
- 2) Земли населенных пунктов
- 3) Земли промышленности, транспорта, связи,
- 4) Земли особо охраняемых территорий
- 5) Земли лесного фонда

- 6) Земли водного фонда.
- 7) Земли запаса

Согласно приведенной классификации объект оценки относится к категории – Земли населенных пунктов.

По территориальной зоне расположения:

- 1) Жилая
- 2) Общественно-деловая;
- 3) Производственная;
- 4) Зона инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) Рекреационная;
- 6) Сельскохозяйственного использования;
- 7) Специального назначения;
- 8) Зона военных объектов;
- 9) Иные территориальные зоны;

Согласно данной классификации земельный участок, подлежащий оценке, относится к общественно-деловой зоне.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

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

- Законодательная разрешенность
- Физическая осуществимость
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность.

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	1	2	3	4
Жилое назначение	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначение	-	-	-	-
Рекреационное назначение	-	-	-	-
Сельскохозяйственное назначение	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование по назначению.

8. Анализ рынка

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки

	2025 г.	В % к 2024 г.	Справочно 2024 г. в % к 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	213 515,8 ¹⁾	101,0 ¹⁾	104,9
Реальные располагаемые денежные доходы		107,4 ²⁾	108,2

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0

3) Информация за январь-декабрь 2025 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 6 марта 2026 года.

	Январь 2026 г.	В % к		Справочно январь 2025 г. в % к	
		январю 2025 г.	декабрю 2025 г.	январю 2024 г.	декабрю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	63,7	102,1	68,5
Индекс промышленного производства		99,2	76,3	101,0	75,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	293,0	101,1	65,5	101,3	74,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,0	73,3		90,4	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	451,8	94,2	92,5	100,4	96,9
в том числе железнодорожного транспорта	195,0	88,4	93,2	106,4	99,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 830,5	100,7	77,8	104,7	80,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 736,6	102,7	92,5	102,4	93,6
Индекс потребительских цен		106,0	101,6	109,9	101,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		95,0	97,5	109,6	100,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	91,8	101,0	84,1	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	103,3	99,1	68,5	96,1

	2025 г.	В % к 2024 г.	Декабрь 2025 г.	В % к декабрю 2024 г.	Справочно	
					2024 г. в % к 2023 г.	декабрь 2024 г. в % к декабрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	100 360 ⁴⁾	113,5 ⁴⁾	139 727	108,1	119,0	121,9
реальная		104,4 ⁴⁾		102,4	109,7	111,3

4) Данные предварительные.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf>

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе в период, предшествующий дате оценки

	Январь 2026, млн рублей	В % к	
		январю 2025	декабрю 2025
Индекс промышленного производства	x	122,3	83,9
добыча полезных ископаемых	x	в 2,8 р.	159,5
обрабатывающие производства	x	118,5	77,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	116,8	107,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	117,6	86,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹ :			
добыча полезных ископаемых	1520,7	56,5	в 2,0 р.
обрабатывающие производства	34794,2	84,1	64,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8649,5	119,9	101,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	889,2	114,4	86,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	2389,4	53,4	6,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	44,5	62,6	26,6
Оборот розничной торговли	32259,8	104,8	84,0
Оборот общественного питания	3403,9	112,0	97,6
Объем платных услуг населению	11689,8	102,8	90,9
Индекс потребительских цен	x	107,8	101,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	96,8	99,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за декабрь 2025)			
номинальная, рублей	102668,0	111,6 ²	137,2 ³
реальная	x	103,3 ²	136,2 ³
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁴	2,0	120,3	96,1

¹ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

² Декабрь 2025 в % к декабрю 2024.

³ Декабрь 2025 в % к ноябрю 2025.

⁴ По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

Источник информации: https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/И%201.1%2001_26d.pdf

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. .

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как вторичный рынок аренды земельных участков с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, заправка транспортных средств, автомобильные мойки, стоянка транспортных средств, служебные гаражи, связь, склад, складские площадки, проведение научных исследований, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, легкая промышленность» в Калининградская обл., г. Калининград.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Объект оценки представляет собой земельный участок с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, заправка транспортных средств, автомобильные мойки, стоянка транспортных средств, служебные гаражи, связь, склад, складские площадки, проведение научных исследований, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, легкая промышленность» в Калининградская обл., г. Калининград.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Оценщиком было принято решение проанализировать рынок купли-продажи земельных участков и использовать методы доходного подхода для определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки.

№	Площадь, сот.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 сот., руб	Адрес	Источник информации
1	5,80	1 900 000	327 586,21	Калининградская обл., Калининград, Коммунистическая ул.	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelye_uchastki/uchastok_58_sot_izhs_3712644895?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyOXRtd1d4YkdqMWtRUTNvIjt9C0wACT8AAAA
2	5,50	2 300 000	418 181,82	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Матросова	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelye_uchastki/uchastok_55_sot_izhs_7214958013?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	8,3	3 700 000	445 783,13	Калининградская обл., Калининград, 1-й Камский пер., 7	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelye_uchastki/uchastok_83_sot_izhs_3156238208?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJFbktrQVhkTmY2NEFueVB4Ijt9CsTNCT8AAAA
4	9,00	4 800 000	533 333,33	Калининградская обл., Калининград, Летняя ул.	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_7577648473?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyOXRtd1d4YkdqMWtRUTNvIjt9C0wACT8AAAA
5	10,00	6 200 000	620 000,00	Калининградская обл., Калининград, ул. Гали Тимофеевой, 5	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4457462271?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJFbktrQVhkTmY2NEFueVB4Ijt9CsTNCT8AAAA

Вывод: В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости составляет от 327586,21 руб./сот. до 620000 руб./сот.

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. 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:

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

Источник информации: <https://cyberpedia.su/8x91c.html>

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости проанализирована с помощью исследований Справочника оценщика недвижимости-2024 (под ред. Л.А. Лейфера).

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

Объект оценки представляет собой земельный участок с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, заправка транспортных средств, автомобильные мойки, стоянка транспортных средств, служебные гаражи, связь, склад, складские площадки, проведение научных исследований, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, легкая промышленность» в Калининградская обл., г. Калининград.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Оценщиком было принято решение проанализировать рынок купли-продажи земельных участков и использовать методы доходного подхода для определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки.

В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости составляет от 327586,21 руб./сот. до 620000 руб./сот.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки

9.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Последовательность приведена в Разделе 3 «Последовательность проведения оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

9.2. Описание применения подходов к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО № I).

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. (п. 1 ФСО № V).

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 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 с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 3 ФСО № V).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО № I).

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 (п. 4 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки (п. 5 ФСО № V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений) (п. 6 ФСО № V).

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 (п. 11 ФСО № V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (п. 13 ФСО № V).

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно (п. 23 ФСО № V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом

совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО № V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки (п. 26 ФСО № V).

Обоснование (отказ) применения подходов к оценке

Затратный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п.25 ФСО V).

В рамках настоящей оценки Затратный подход не применим, поскольку объект оценки не является специализированным, а так же в связи с тем, что объектом оценки в данном исследовании является земельный участок без учета стоимости улучшений на нем, применение затратного подхода для определения стоимости участка невозможно.

Сравнительный подход.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным новым изделием;
- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

При анализе рынка продаж на вторичном рынке объектов аналогичных оцениваемому объекту, выявлено недостаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по основным качественным и количественным характеристикам. Имеющаяся у оценщика информация не позволяет применить метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке в рамках доходного подхода.

Доходный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п.12 ФСО V).

Оценщик располагает информацией достаточной для использования доходного подхода. Таким образом, в рамках данной оценки, для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяются метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке и метод капитализации в рамках доходного подхода.

10. Расчет стоимости объекта оценки

Доходный подход используется для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода. Сущность доходного подхода состоит в оценке, текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества.

Доходный подход реализуется в следующих методах:

Метод прямой (обратной) капитализации доходов используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих. Прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

В рамках настоящей оценки применялся метод обратной капитализации, так как в ходе анализа рынка недвижимости была выявлена информация, позволяющая произвести оценку указанным методом.

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы методом обратной капитализации - определяется согласно формуле:

$$A = C * R$$

где **A** - рыночная стоимость годовой арендной платы, руб.;

C – рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.;

R – ставка капитализации, %.

Последовательность определения рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости методом обратной капитализации:

1. расчет рыночной стоимости объекта;
2. определение величины ставки капитализации;
3. расчет стоимости арендной платы объекта недвижимости за месяц/год.

1. Расчет рыночной стоимости объекта

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках настоящей оценки применялся метод сравнения продаж, так как в ходе анализа рынка земельных участков была выявлена информация, позволяющая произвести оценку указанным методом.

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

Последовательность определения стоимости оцениваемого объекта в рамках метода прямого сравнения

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор аналогов.
2. Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
3. Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других элементов сравнения, принятых при проведении оценки.
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.

5. Анализ достаточности и достоверности информации.
6. Расчет откорректированной стоимости оцениваемого объекта.

1. Выбор и установление цены аналогов.

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

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве Объекта-аналогов признаются Объект, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектами по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение Объекта

Отбор Объектов-аналогов производится из земель одного сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районов.

При отборе Объектов-аналогов, для проведения расчетов, Оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от Объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Оценщиком были выбраны 3 наиболее подходящих объекта аналога для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характеристики местоположения	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Матросова	Калининградская обл., Калининград, Летняя ул.	Калининградская обл., Калининград, 1-й Камский пер., 7
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Площадь, сот.	5,50	9,00	8,30
Цена предложения, руб.	2 300 000	4 800 000	3 700 000
Цена предложения, руб./сот.	418 181,82	533 333,33	445 783,13
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Возможность подведения коммуникации	Есть	Есть	Есть
Наличие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный
Дата оценки/продажи	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/	https://www.avito.ru/kaliningra	https://www.avito.ru/kaliningra

	zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_izhs_7214958013?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	d/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_7577648473?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyOXRtd1d4YkdqMwRtRUTNvIjt9C0wACT8AAA	d/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_izhs_3156238208?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJFbkrQVhkTmY2NEFueVB4Ijt9CsTNCT8AAA
--	--	--	--

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
 - а. квадратный метр;
 - б. сотка (100 кв.м.);
 - в. гектар (10 000 кв.м.).
 - цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
 - цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.
- За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. земельного участка.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Интерпретация данных такова:

- **Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)**

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объектам и его аналогам. Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному признаку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

- **Условия финансирования сделки**

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость Объекта. Условия финансирования, оцениваемого Объекта и Объектов-аналогов типичны.

- **Дата оценки/продажи**

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

- **Категория земель**

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Величина корректировки на категорию земельных участков определяется на основании Таблицы 12 Сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки». 01.01.2017 г. Совет экспертов рынка недвижимости <https://studylib.ru/doc/6591721/sbornik-iz-omska> (копии источников информации приложены к отчету) Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по категории, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
Прочие категории		1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения		0,38	1,00	1,15	1,54
Земли пром-ти, спец. назначения		0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населённых пунктов		0,25	0,65	0,75	1,00

- **Условия рынка**

Размер корректировки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2024 г.).

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

Таблица 282. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0%	13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1%	12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1%	10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6%	17,4%

Вид разрешенного использования

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Величина корректировки определяется на основании Справочника ассоциации Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4072-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda>).

• Характеристика на статус населенного пункта

Величина корректировки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024).

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,22	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,35	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

• **Наличие свободного подъезда**

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют свободный подъезд к участку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

• **Возможность подведения коммуникаций**

Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется, т.к. Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

• **Наличие улучшений**

Величина корректировки определяется на основании Справочника ассоциации Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda>).

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2026 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,91

Общая площадь

Размер корректировки был определен на основании Рис. 14 «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2024 г.).

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

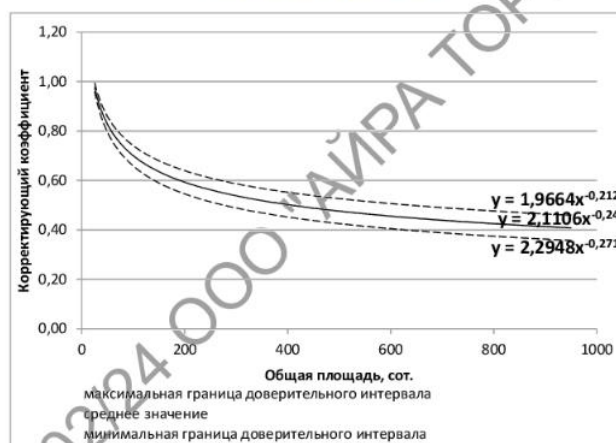


Рис. 14. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Доверительный интервал.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 2,1106x^{-0,24}$$

где: K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, сот.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = COO / COA$$

где: $КП$ – размер корректировки на площадь земельного участка;
 COO – расчетное значение индекса земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

COA – расчетное значение индекса земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках метода сравнения продаж анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ – среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} – среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n – количество элементов выборки;

Pi – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной. Введение прочих корректировок не требуется.

5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости

Расчет выполнен при помощи Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 сот., руб.		418 181,82	533 333,33	445 783,13
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		418 181,82	533 333,33	445 783,13
Дата продажи	06.05.2026 г.	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		418 181,82	533 333,33	445 783,13
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	11,90%	0,881	0,881	0,881
Цена после корректировки, руб./сот.		368 418,18	469 866,66	392 734,94
Характеристики местоположения	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Камская	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Матросова	Калининградская обл., Калининград, Летняя ул.	Калининградская обл., Калининград, 1-й Камский пер., 7
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		368 418,18	469 866,66	392 734,94
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		368 418,18	469 866,66	392 734,94
Вид разрешенного использования	хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, заправка транспортных средств, автомобильные мойки, стоянка транспортных средств, служебные гаражи, связь, склад, складские площадки, проведение научных исследований, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, легкая промышленность	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Корректировка на разрешенное использование		1,11	1,11	1,11
Стоимость после корректировки, руб./сот.		408 944,18	521 551,99	435 935,78
Возможность подведения коммуникации	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на возможность подведения коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		408 944,18	521 551,99	435 935,78
Наличие улучшений	Условно-свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		408 944,18	521 551,99	435 935,78
Площадь, сот.	30,37	5,50	9,00	8,30
Коэффициент (S)	0,9303	1,4019	1,2456	1,2701
Корректировка на площадь		0,66	0,75	0,73
Цена после корректировки, руб./сот.		269 903,16	391 163,99	318 233,12
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
ап		0,6454	0,7334	0,7139
A	2,0927			
Весовые коэффициенты		0,3084	0,3505	0,3411
Промежуточный результат		83 238,13	137 102,98	108 549,32
Рыночная стоимость 1 сот. земельного участка, руб.	328 890,00			
Рыночная стоимость земельного участка руб.	9 988 390,00			
среднее значение по выборке	326 433,42			
дисперсия	3 726 480 954,14			
среднее квадратическое отклонение по выборке	61 044,91			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	19,0%			

2. Расчет ставки капитализации.

Коэффициент капитализации был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2024 г.).

Таблица 262. Значения ставки капитализации. Значения, усредненные по городам России. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Расширенный интервал.

Класс объекта	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальной застройкой	12,3%	7,9%	16,7%
2. Земельные участки под коммерческой застройкой	11,7%	7,7%	15,7%
3. Земельные участки под специализированной сельскохозяйственной недвижимостью	12,0%	7,6%	16,5%
4. Земельные участки под жилой застройкой (ИЖС)	11,6%	7,4%	15,7%
5. Земельные участки под объектами рекреации	12,5%	7,7%	17,3%

3. Расчет стоимости арендной платы объекта оценки

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках доходного подхода.

Рыночная стоимость арендной платы методом обратной капитализации - определяется согласно формуле:

$$A = C * R$$

где **A** - рыночная стоимость права аренды, руб.;

C – рыночная стоимость объекта, руб.;

R – ставка капитализации, %.

Рыночная стоимость права пользования (аренды) объектом оценки в год:

$$9\,988\,390,00 * 11,7\% = 1\,168\,600,00 \text{ руб.}$$

Заключение по доходному подходу

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы объекта оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

1 168 600,00

Один миллион сто шестьдесят восемь тысяч шестьсот рублей 00 копеек

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

11. Согласование результатов оценки

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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. (п.3 ФСО V).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Оценщик считает, что использованный подход полноценно отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Не применялся	1 168 600,00	Не применялся

12. Общее заключение о результатах оценки

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО I).

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы объекта оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

1 168 600,00

Один миллион сто шестьдесят восемь тысяч шестьсот рублей 00 копеек

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

"Согласно п.30 ФСО №7 "После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное".

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

Отчет составил

Оценщик:

_____ Фуртак А.В.

13. Приложения

Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Задачи оценки. Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

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. (ФСО I)

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (ФСО II)

Задание на оценку в соответствии с ФСО IV указано в разделе 3 настоящего отчета.

Заказчик. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик. Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке Отчет об оценке объекта оценки (далее - 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 (ФСО VI).

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО VI)

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (ФСО №V).

Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

Частное образовательное учреждение высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
232404142072

Документ о квалификации

Регистрационный номер
3245-О
Город
Краснодар
Дата выдачи
14 декабря 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Фуртак Александр Владимирович
с 11 апреля 2016 года по 14 декабря 2016 года
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Решением от
14 декабря 2016 года, протокол № 09
диплом подтверждает присвоение квалификации
специалист в оценочной деятельности
и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности

Председатель комиссии
Заведующий
Секретарь



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
г. Тюмень

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Фуртак Александр Владимирович
освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки
080500 МЕНЕДЖМЕНТ
и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию.
Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация
БАКАЛАВР МЕНЕДЖМЕНТА

107234-0371426

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
2739
Дата выдачи
15 июля 2014 года

Протокол № 42 от 15 июля 2014 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии

Заведующий образовательной
организацией



СВОД | свободный оценочный департамент
 Ассоциация саморегулируемых организаций оценщиков
 «Свободный Оценочный Департамент»
 (Ассоциация СРОО «СВОД»)
 ИНН 688593767 КПП 688591001
 ОГРН 112660902429
 620106, г. Екатеринбург, Ул. Тевчев, в. 23
 (БЦ «Свет Парк»), офис 13
 тел. факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-49758
 www.azirov.ru e-mail: info@azirov.ru

28.03.2024 г. № 237-В/2024
 Из № _____ от _____

ВЫПИСКА
 из реестра членов
 Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков
 «Свободный Оценочный Департамент»
 (Ассоциация СРОО «СВОД»)

Фуртаку Александру Владимировичу

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Фуртак Александр Владимирович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» марта 2024 года за регистрационным номером 1174.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.
 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Ком выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
034568-1	18.11.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	18.11.2025	
030966-2	15.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	15.10.2024	

Данные сведения представлены по состоянию на 28.03.2024 г.
 Дата составления выписки 28.03.2024 г.

Специальность
 Отдела по контролю
 за оценочной деятельностью членов и
 ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П. В. Павлова



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
 «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата включения в реестр
 «28» марта 2024 г. 1174
 Регистрационный номер

Настоящим подтверждается, что

ФУРТАК
АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ
 ИНН 860225275082

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

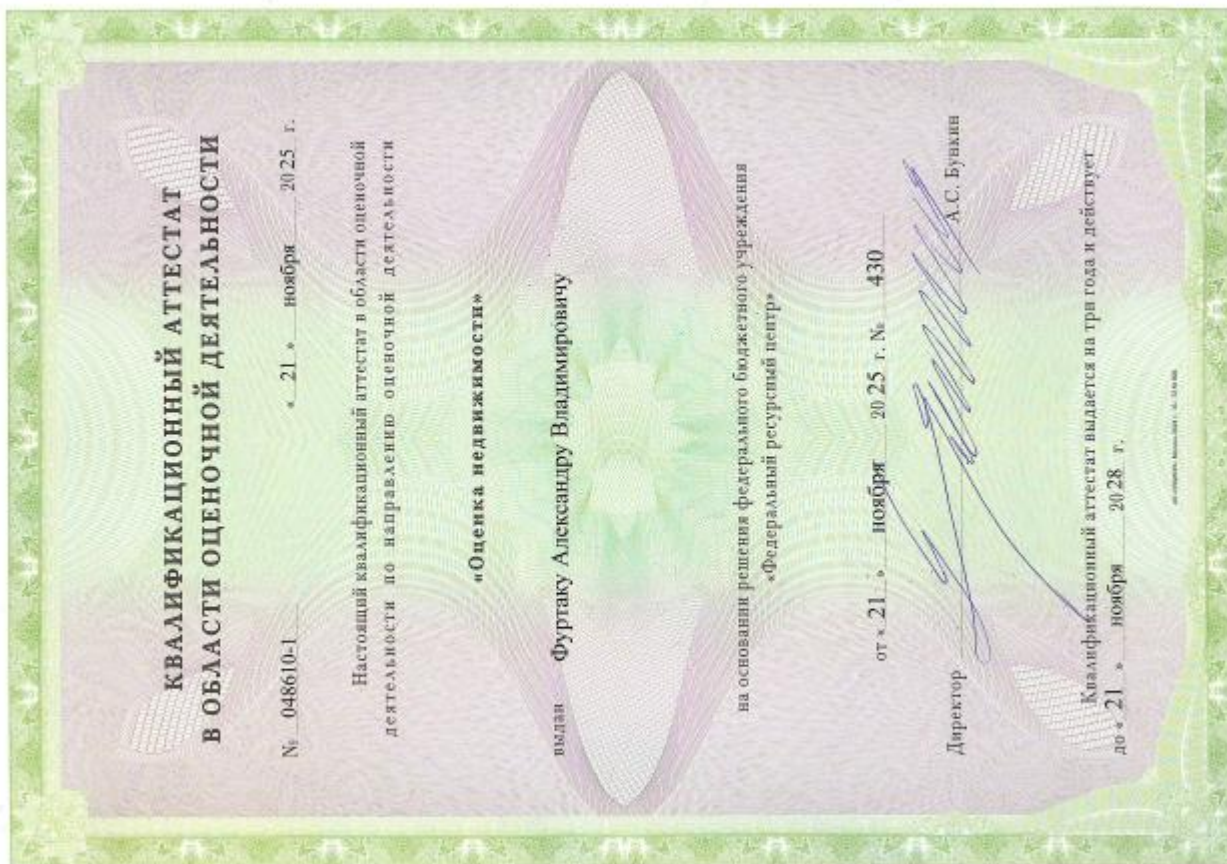


Президент
 Ассоциации СРОО «СВОД»
А. В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства
 «28» марта 2024 г.



С информацией о статусе членства в Ассоциации СРОО «СВОД» можно ознакомиться на официальном сайте: www.azirov.ru



Копии источников информации

→ ↻ 🏠 avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/... 🔍 ☆ 📄 | В


Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Ещё ▾ + Разместить объявление 📄 Мои объявления ❤️ 🔔 🗨️ 🛒 👤








Avito 🔍 Поиск по объявлениям **Найти** 📍 Калининград район



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

Участок 5,5 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



2 300 000 Р

418 182 Р за сотку
В ипотеку от 26 558 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Позвонить через Авито](#)
[Написать сообщение](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте! ➔

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

Светлана Савина
Частное лицо
На Авито с 2018 года

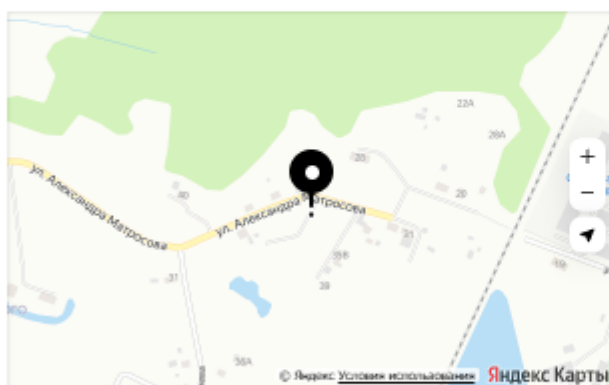
[2 объявления пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 5.5 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Александра
Матросова
р-н Московский

[Скрыть карту ^](#)



Описание

тихий, красивый район. Есть возможность подключения газа и водоснабжения. Продаю срочно

Участок 8,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 700 000 ₽

445 783 ₽ за сотку

В ипотеку от 33 573 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xxx-xxx

Рассчитать ипотеку

Виктор

Агентство

На Авито с 2015 года

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8,3 сот.

→ ↻ avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/... 🔍 ☆ 📄 | В

Участок 8,3 сот. (ИЖС) 3 700 000 Р Виктор [Показать телефон](#)

Расположение

Калининградская обл., Калининград, 1-й Камский пер., 7
р-н Московский

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продам участок в черте города с коммунальными коммуникациями, с возможностью подключения газа, рядом магазины, школа, подъездными путями с твердым покрытием расположенный в тихом, спокойном месте спального района, есть свежий ГПЗУ, вид разрешённого использования под индивидуальное жилое строение КН 39-15-150903-264



Поиск по объявлениям

Найти

Калининград,
район

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

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 9 сот.

4 800 000 Р

533 333 Р за сотку

В ипотеку от 39 085 Р/мес.

[Посмотреть сделки](#)

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Светлана

Частное лицо

На Авито с 2025 года

Подписаться на продавца

Расположение

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

Скрыть карту ^



Описание

Продается земельный участок по улице Летней, в г. Калининграде, земли населенных пунктов, площадью 9 соток (897 кв.м.). Участок правильной прямоугольной формы. Передняя сторона участка выходит на ул. Летнюю (асфальтовая дорога), задняя сторона участка выходит на Пеньковое озеро. На участке разрешено строительство. На фото-схеме участок - прямоугольник выделенный синим цветом.

Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные характеристики, влияющие на стоимость

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.04.2026, поступившего на рассмотрение 21.04.2026, 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	
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54818880	
Кадастровый номер:	39:15:151005:342
Номер кадастрового квартала:	39:15:151005
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Калининградская обл. г. Калининград, ул. Камская
Площадь:	3037 кв. м 11.03
Кадастровая стоимость, руб.:	266372233
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:151005:341
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, заправка транспортных средств, автомобильные мойки, стоянка транспортных средств, служебные гаражи, связь, склад, складские площадки, проведение научных исследований, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, легкая промышленность
Сведения о кадастровом инженере:	Мишустина Елена Анатольевна, № НП002799, в Саморегулируемая организация Ассоциация «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга» содержится в государственном реестре СРО КИ (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре СРО КИ №НП002799), СНИЛС 11037462815, договор на выполнение кадастровых работ от 31.12.2025 № 0335300000925000114, дата завершения кадастровых работ: 03.03.2026
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	<small>Сертификат: 89976483847976988655219144006197843 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с: 24.12.2025 по 19.06.2027</small>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54818880			
Кадастровый номер:		39:15:151005:342	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:15-6.6675 от 22.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На земельные участки, входящие в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, тампонирувание или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; 3. Запрещение закладки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, адюнктов и минеральных удобрений, насосных станций, шламоуловителей и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; 5. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; 6. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод., вид/наименование: Зона санитарной охраны (III пояс) источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО "Новик Терминал" (скважин №1030д), тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, номер: 6/н, решения: 1. дата решения: 26.06.2023, номер решения: 1613-МПР, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области 2. дата решения: 25.04.2023, номер решения: 162, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8394764024797990855219104008197943 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 16.05.2027	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54818880			
Кадастровый номер:		39:15:151005:342	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации городского округа "Город Калининград" уполномочен на распоряжение таким земельным участком.	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8997640384797990855219104080197943 Владелец ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027	инициалы, фамилия

Лист 4

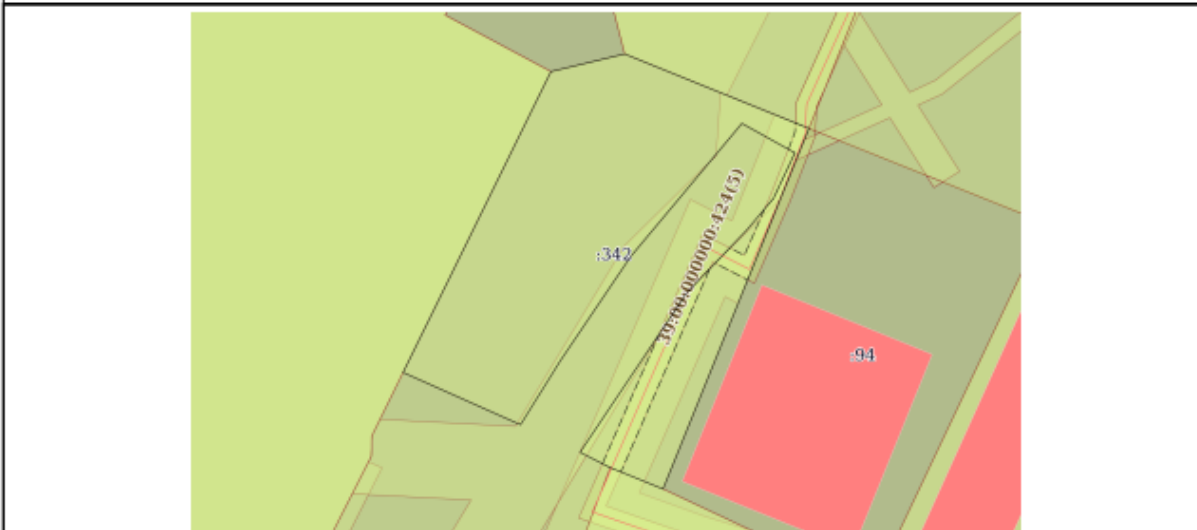
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54818880			
Кадастровый номер:		39:15:151005:342	
		<p>зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.03.2026; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 05.05.2023 № 4119/лс-09-01 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; приказ об утверждении границ охраняемых зон газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки от 05.05.2023 № 111 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 04.03.2026; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 26.06.2023 № 1613-МПР выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; решение о внесении изменений в приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 25.04.2023 № 162 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.</p>	
Получатель выписки:		Петрова Александра Александровна, действующий(ая) на основании документа ¹⁰⁰ КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"	

ПОЛНОЕ ИМПЛЕМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 839476103047979908552191040081979403 Издан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 16.05.2027</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54818880			
Кадастровый номер:		39:15:151005:342	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:900

Основные обозначения

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997640324797998055219104008197843 Издатель: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027</p>	
ПОЛНОЕ ИМПЛЕМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54818890			
Кадастровый номер:		39:15:151005:342	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	296°52.3'	6.7	данные отсутствуют	39:15:151005:85	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	33°47.6'	38.13	данные отсутствуют	39:15:151005:85	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	43°46.7'	16.92	данные отсутствуют	39:15:151005:85	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	40°6.9'	8.3	данные отсутствуют	39:15:151005:85	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	25°8.9'	9.95	данные отсутствуют	39:15:151005:85	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	299°3.8'	12	данные отсутствуют	39:15:151005:85	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	219°51.4'	34.31	данные отсутствуют	39:15:151005:85	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	214°0.6'	24.85	данные отсутствуют	39:15:151005:85	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	211°53.0'	14.96	данные отсутствуют	39:15:151005:85	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	294°1.4'	25.42	данные отсутствуют	39:15:151005:85	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	26°8.6'	66.34	данные отсутствуют	39:15:151005:3	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	78°35.6'	15.01	данные отсутствуют	39:15:151005:344	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	112°0.9'	20.46	данные отсутствуют	39:15:151005:336	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	112°1.4'	11.52	данные отсутствуют	39:15:151005:336	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	112°0.3'	7.31	данные отсутствуют	39:15:151005:336	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	202°0.8'	15.05	данные отсутствуют	39:15:151005:94	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.16			данные отсутствуют	39:15:151005:93	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.18	202°0.7'	22.31	данные отсутствуют	39:15:151005:94	данные отсутствуют
19	1.1.18	1.1.19	202°0.5'	39.63	данные отсутствуют	39:15:151005:94	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.1	292°4.6'	11.26	данные отсутствуют	39:15:151005:343	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 8394764034787990855219140806197943</p> <p>Издатель: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР</p> <p>Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

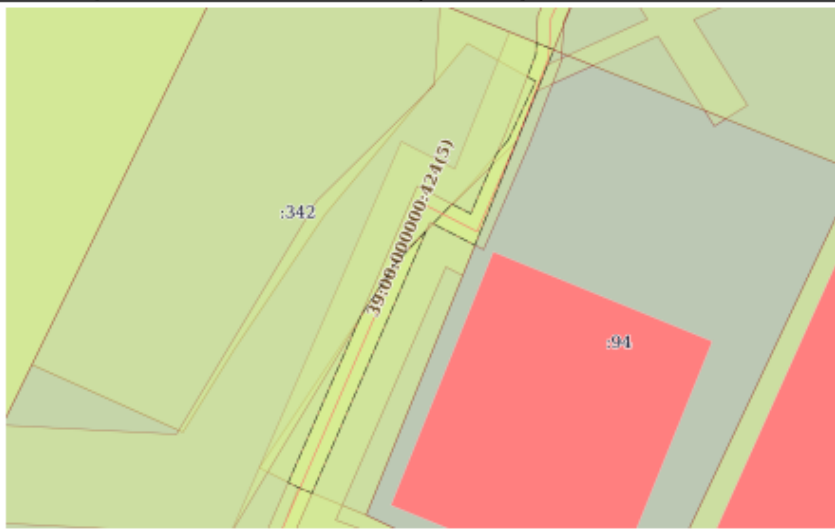
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54818890			
Кадастровый номер:		39:15:151005:342	

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	349337.41	1186013.87	-	0.1
2	349340.44	1186007.89	-	0.1
3	349372.13	1186029.1	-	0.1
4	349384.35	1186040.81	-	0.1
5	349390.7	1186046.16	-	0.1
6	349399.71	1186050.39	-	0.1
7	349405.54	1186059.9	-	0.1
8	349379.2	1186017.91	-	0.1
9	349358.6	1186004.01	-	0.1
10	349345.9	1185996.11	-	0.1
11	349356.25	1185972.89	-	0.1
12	349415.8	1186002.12	-	0.1
13	349419.28	1186016.72	-	0.1
14	349411.61	1186035.69	-	0.1
15	349407.29	1186046.37	-	0.1
16	349404.55	1186053.15	-	0.1
17	349390.6	1186047.51	-	0.1
18	349369.92	1186039.15	-	0.1
19	349333.18	1186024.3	-	0.1
1	349337.41	1186013.87	-	0.1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997640264797990855219104008197943 Изданное ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИЕЙ РОСКАДАСТР Действительно с 24.12.2025 по 16.05.2027</p>	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ И ОТЧИНЕНИЕ 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
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54818890			
Кадастровый номер:		39:15:151005:342	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:151005:342/1	
			
Масштаб 1:700	Словные обозначения		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 8997640264797998055219104008197863 Издатель: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027</p>	
	<p>ПОЛНОЕ ИМПЛЕМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	

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
Всего листов выписки: 11		
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54818890		
Кадастровый номер:		39:15:151005:342
Учетный номер части	Площадь, м.2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
39:15:151005:342/1	225	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>реквизиты документа-основания: письменное обращение от 05.05.2023 № 4119/ис-09-01 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; приказ об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки от 05.05.2023 № 111 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области;</p> <p>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";</p> <p>Реестровый номер границы: 39:00-6.547;</p> <p>Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории;</p> <p>Вид зоны по документу: Охранная зона объекта газораспределительной сети: «Газопровод высокого давления. Протяженность: 1136 м»; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 39:00-6.547</p>
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>реквизиты документа-основания: письменное обращение от 26.06.2023 № 1613-МПР выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; решение о внесении изменений в приказ Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 25.04.2023 № 162 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области;</p> <p>Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1.Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих,</p>

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 839976403479799080552191040001979463</p> <p>Издатель: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР</p> <p>Действителен с 24.12.2025 по 16.09.2027</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54818880			
Кадастровый номер:		39:15:151005:342	
		<p>дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; 3. Запрещение закладки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, взрывчатых веществ, взрывопожароопасных объектов, объектов хранения и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; 5. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; 6. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод;</p> <p>Реестровый номер границы: 39:15-6.6675;</p> <p>Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;</p> <p>Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны (III пояс) источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО "Новик Терминал" (скважина №1030д); Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Номер: 6/н</p>	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 839476403847979908552191040001979403 Издатель: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027</p>	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11
21.04.2026г. № КУВИИ-001/2026-54818890			
Кадастровый номер:		39:15:151005:342	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:151005:342/1				
Система координат МСК-39, зона 1МСК-39, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	349376.74	1186033.52	-	-
2	349336.36	1186015.98	-	-
3	349337.41	1186013.87	-	-
4	349338.19	1186012.33	-	-
5	349363.73	1186023.48	-	-
6	349372.13	1186029.1	-	-
1	349376.74	1186033.52	-	-
1	349390.7	1186046.16	-	-
2	349399.71	1186050.39	-	-
3	349400.43	1186049.1	-	-
4	349403.82	1186050.41	-	-
5	349405.62	1186050.5	-	-
6	349404.35	1186053.15	-	-
7	349390.6	1186047.51	-	-
8	349374.59	1186041.04	-	-
9	349377.87	1186034.6	-	-
10	349380.89	1186037.5	-	-
11	349379.41	1186040.39	-	-
12	349388.59	1186044.38	-	-
1	349390.7	1186046.16	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839976403247979908055219104000197943 Издан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Фотоматериалы



