

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»

Фуртак А.В.



ОТЧЁТ № 270/02/02 **об оценке Объекта оценки**

Объект оценки:	Право пользования земельным участком, общей площадью 1194 кв.м., кадастровый номер: 39:15:110805:1802, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, ул. Таймырская
Дата оценки:	20.05.2026 г.
Дата составления отчёта:	20.05.2026 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»

В соответствии с Муниципальным контрактом № 0335300000226000215 от 12.05.2026 г., оценщиком ООО «ГК «АЗИРА» проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Право пользования земельным участком, общей площадью 1194 кв.м., кадастровый номер: 39:15:110805:1802, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, ул. Таймырская.

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

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

356600

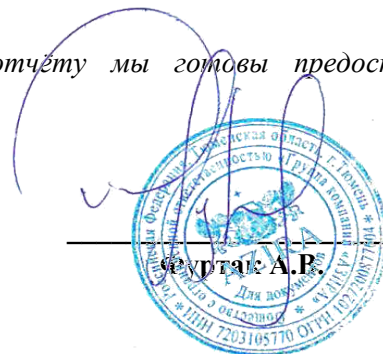
Триста пятьдесят шесть тысяч шестьсот рублей 00 копеек

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.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»



Содержание

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	4
3. Основные этапы процесса оценки	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ...	6
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	7
8. Анализ рынка	8
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	13
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	16
11. Согласование результатов оценки	24
12. Приложения	25

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Муниципальный контракт № 0335300000226000215 от 12.05.2026 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Право пользования земельным участком, общей площадью 1194 кв.м., кадастровый номер: 39:15:110805:1802, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, ул. Таймырская
Назначение	Земельный участок
Общая площадь, кв.м.	1194
Кадастровый номер	39:15:110805:1802
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Адрес (местоположение)	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Таймырская

**Согласно документам предоставленным заказчиком.*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате применения доходного подхода: **356600 руб.**

Сравнительный и затратный подходы не применялись.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

356600

Триста пятьдесят шесть тысяч шестьсот рублей 00 копеек

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей, указываемых в Контракте по месту нахождения этого имущества для нужд Заказчика.

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенными условиями Контракта.

2. Задание на оценку

Объект оценки	Право пользования земельным участком, общей площадью 1194 кв.м., кадастровый номер: 39:15:110805:1802, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, ул. Таймырская
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Объект оценки не имеет составных частей и представляет собой земельный участок
Права на объект оценки	Данные отсутствуют
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право пользования
Цель оценки	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы земельных участков
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Пользователями результата оценки и отчета об оценке являются Заказчик
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату проведения оценки).
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Рыночная стоимость определяется для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Рыночные
Дата оценки	20.05.2026 г.
Дата составления отчета	20.05.2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	20.05.2026 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Указано в Разделе 5 настоящего Отчета
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Представлены в Разделе 7 настоящего Отчета
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления	Указано в Разделе 5 настоящего Отчета

задания на оценку:	
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:	Не установлено ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке.
Форма представления итоговой стоимости:	В рамках настоящей оценки итоговая стоимость не представляется в виде интервала значений исходя из целей оценки
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. (п. 1, 2 ФСО II)

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 являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
3. Дата оценки	20.05.2026 г.
4. Предполагаемое использование объекта	наиболее эффективное использование
5. Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях

3. Основные этапы процесса оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4	Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5	Составление отчета об оценке	Проведено

**Согласно п. 1 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»*

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический и иные виды аудита (в соотв. п. 2 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)

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»
ОГРН, дата присвоения	1023900592759 от 29 ноября 2002 г
ИНН/КПП	ИНН 3903010414, КПП 390601001
Место нахождения	236022, г. Калининград, пл. Победы, 1

Сведения об оценщике

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	625000, Тюменская область, г.о. город Тюмень, г Тюмень, ул Первомайская, д. 44, к. 2, помещ. 1
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: 625000, Тюменская область, г.о. город Тюмень, г Тюмень, ул Первомайская, д. 44, к. 2, помещ. 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 приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Представлены в приложении к данному 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	Данные отсутствуют
Правообладатель	Данные отсутствуют
Ограничения (обременения)	Не выявлено
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость отсутствует. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на итоговую рыночную величину.
Физические свойства объекта недвижимости	
Наименование	Право пользования земельным участком, общей площадью 1194 кв.м., кадастровый номер: 39:15:110805:1802, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Калининград, ул. Таймырская
Площадь, кв.м.	1194
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый номер	39:15:110805:1802
Кадастровая стоимость, руб.	3 913 132,02
Местоположение	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Таймырская
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

**Описание объекта оценки составлено на основании документации, представленной в пункте «Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета с учетом визуального осмотра.*

Другие факты и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

К другим факторам и характеристикам, существенно влияющим на стоимость объекта оценки, относится его местоположение.

Описание местоположения объекта недвижимого имущества

Объект оценки, расположен по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Таймырская.

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью наземным транспортом. Состояние подъездных путей – удовлетворительное.

Классификация объекта оценки

Объект оценки относится к недвижимому имуществу, а именно к земельным участкам категории «Земли населенных пунктов», разрешенный вид использования: Для индивидуального жилищного строительства.

Анализ наиболее эффективного использования

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
земли сельскохозяйственного назначения;	-	-	-	-
земли населенных пунктов (поселений);	+	+	+	+
земли промышленности и иного назначения;	-	-	-	-
земли особо охраняемых территорий;	-	-	-	-
земли лесного фонда;	-	-	-	-
земли водного фонда;	-	-	-	-
земли запаса.	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее 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

	2025 г.	В % к 2024 г.	Справочно 2024 г. в % к 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	214 261,0 ¹⁾	101,0	104,9
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	42 640,7	97,7	108,4
1) Вторая оценка. 2) Оценка.			

	I квартал 2026 г.	В % к I кварталу 2025 г.	Справочно I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5 ³⁾	107,1 ⁴⁾
3) Оценка. 4) Предварительные данные..			

	Март 2026 г.	В % к		I квартал 2026 г. в % к I кварталу 2025 г.	Справочно		
		марту 2025 г.	февралю 2026 г.		март 2025 г. в % к марту 2024 г.	февралю 2025 г.	I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,2	121,5	99,3	105,3	116,4	102,5
Индекс промышленного производства		102,3	112,4	100,3	100,2	109,9	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	463,7	99,5	132,2	100,2	100,6	133,4	100,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,2	77,4	121,2	71,8	121,1	101,3	108,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	473,5	97,3	107,9	96,6	98,9	109,2	98,7
в том числе железнодорожного транспорта	218,2	100,8	116,7	94,5	98,0	109,1	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 591,4	106,2	114,9	103,6	102,8	110,3	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 843,7	103,8	102,5	103,3	102,7	101,9	102,3
Индекс потребительских цен		105,9	100,6	105,9	110,3	100,7	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,2	102,0	96,0	105,9	98,5	108,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	96,8	102,3	93,3	85,4	96,8	84,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	107,0	96,8	105,7	69,5	96,4	69,2

	Февраль 2026 г.	В % к февралю 2025 г.	Январь- февраль 2026 г. в % к январю- февралю 2025 г.	Справочно	
				февраль 2025 г. в % к февралю 2024 г.	январь- февраль 2025 г. в % к январю- февралю 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	103 900	115,0	115,4	113,6	115,7
реальная		108,6	108,9	103,2	105,2

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801.?print=1>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

	Март 2026, млн рублей	В % к		I квартал 2026, млн рублей	I квартал 2026 в % к I кварталу 2025
		марту 2025	февралю 2026		
Индекс промышленного производства	x	110,1	101,6	x	119,2
добыча полезных ископаемых	x	в 2,2 р.	130,9	x	в 2,5 р.
обрабатывающие производства	x	108,9	102,3	x	117,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	94,5	87,9	x	107,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	99,1	101,7	x	106,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹ :					
добыча полезных ископаемых	318,4	в 2,0 р.	142,0	6953,4	103,5
обрабатывающие производства	45625,2	118,8	96,4	127749,8	106,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7734,9	114,1	95,4	24495,6	118,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	882,9	107,9	101,7	2640,5	111,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	10647,2	141,0	в 3,9 р.	15709,3	75,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	76,1	86,8	в 2,2 р.	155,4	58,4
Оборот розничной торговли	35942,8	105,4	113,4	100456,2	103,8
Объем платных услуг населению	13764,7	109,1	109,1	37784,4	106,1
Индекс потребительских цен	x	107,1	100,7	x	107,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	99,6	99,4	x	98,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за февраль, январь-февраль 2026)					
номинальная, рублей	76016,7	111,6 ²	96,4 ³	77432,4	112,7 ⁴
реальная	x	104,3 ²	95,8 ³	x	104,9 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵	2,1	122,9	100,9	x	x

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

² Февраль 2026 в % к февралю 2025.

³ Февраль 2026 в % к январю 2026.

⁴ Январь-февраль 2026 в % к январю-февралю 2025.

⁵ По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

Источник информации: https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/И%201.1%2003_26d.pdf

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Пассивный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок аренды
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
Категория земель	1) Земли сельскохозяйственного назначения 2) Земли населенных пунктов 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	Земли населенных пунктов
Функциональное назначение (направление использования)	1) Индивидуальное жилищное строительство 2) Многоэтажное жилищное строительство 3) Комплексная застройка 4) Коммерческое назначение 5) Промышленное (производственно-складское) назначение 6) Сельскохозяйственное использование 7) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование	Индивидуальное жилищное строительство
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	Для индивидуального жилищного строительства
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Российская Федерация, г. Калининград

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как вторичный рынок аренды земельных участков, по адресу: Российская Федерация, 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

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки.

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Поэтому Оценщиком было принято решение проанализировать рынок купли-продажи как наиболее развитый и рассчитать рыночную стоимость с внесением соответствующих корректировок.

В ходе анализа в местоположении объекта оценки не было выявлено достаточно аналогов, поэтому требуется расширение до ближайших населенных пунктов.

Ниже представлен анализ рынка купли-продажи земельных участков:

Наименование	Площадь сот.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 сот. рублей	Адрес	Источник информации
Объект-аналог 1	5,30	1 200 000,00	226 415,00	Калининградская обл., Калининград, СНТ Янтарь, Ручейный тупик, 23	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_izhs_801331857_8
Объект-аналог 2	5,20	2 099 000,00	403 654,00	Калининградская обл.,	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_izhs_801331857_8

Наименование	Площадь сот.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 сот. рублей	Адрес	Источник информации
				Калининград, СНТ Вишнёвый сад	rad/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot. izhs 7942615073
Объект-аналог 3	4,39	1 900 000,00	432 802,00	Калининградская обл., Калининград, СНТ Весна, Родниковая ул., 10	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot. izhs 8037846729
Объект-аналог 4	6,30	3 000 000,00	476 190,00	Калининградская обл., Калининград, СНТ Утро, Коммунальный пр.	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot. izhs 8047161858
Объект-аналог 5	8,90	5 900 000,00	662 921,00	Калининградская обл., Калининград, пер. Павла Флоренского	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot. izhs 806743946

В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости земельных участков составляет от 226415 руб./сот до 662921 руб./сот.

Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их 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, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Калининград.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки.

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Поэтому Оценщиком было принято решение проанализировать рынок купли-продажи как наиболее развитый и рассчитать рыночную стоимость с внесением соответствующих корректировок.

В ходе анализа в местоположении объекта оценки не было выявлено достаточно аналогов, поэтому требуется расширение до ближайших населенных пунктов.

В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости земельных участков составляет от 226415 руб./сот до 662921 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 «Основные этапы процесса 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 оценки 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).

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).

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).

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 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 также 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.

Метод сопоставления с аналогичным новым изделием

В рамках данного метода для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления с последующим внесением поправок на износ

Метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке

Данный метод заключается в определении рыночных цен, которые адекватно отражают «ценность» единицы объекта в его текущем состоянии.

Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

При анализе рынка аренды на вторичном рынке объектов аналогичных оцениваемому объекту, не было выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по основным качественным и количественным характеристикам, поэтому применение сравнительного подхода невозможно.

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).

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса : (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход использовался для расчета рыночной стоимости права пользования Объекта оценки с помощью метода обратной капитализации, поскольку объектов-аналогов на рынке аренды выявлено не было.

10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках настоящей оценки применялась следующая методика:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка;
2. Расчет ставки капитализации;
3. Расчет стоимости годовой арендной платы объекта оценки.

Обоснование выбора используемых методов в рамках доходного подхода

Последовательность определения рыночной стоимости земельного участка методом сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке:

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. Анализ достаточности и достоверности информации.
5. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения, расчет откорректированной стоимости оцениваемого объекта.

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

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 районах.

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 сделки	Цена сделки	Цена сделки
Характеристики местоположения	Калининградская обл., Калининград, СНТ Вишнёвый сад	Калининградская обл., Калининград, СНТ Весна, Родниковая ул., 10	Калининградская обл., Калининград, СНТ Утро, Коммунальный пр.
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Площадь, сот.	5,20	4,39	6,30
Цена предложения, руб.	2 099 000	1 900 000	3 000 000
Цена предложения, руб./сот.	403 654,00	432 802,00	476 190,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Функциональное назначения	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Наличие улучшений	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Дата оценки/продажи	Сопоставима	Сопоставима	Сопоставима
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_izhs_7942615073	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_izhs_8037846729	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_8047161858

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

В качестве элементов сравнения, учитывая, что оцениваемый объект, как и аналоги, является земельными участками, были приняты следующие показатели:

1. Состав передаваемых прав;
2. Условия финансирования сделки;
3. Дата оценки;
4. Условия продажи;
5. Статус населенного пункта;
6. Категория земель;
7. Функциональное назначение;
8. Наличие улучшений;
9. Общая площадь.

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 сот. земельного участка.

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 типичные.

▪ 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 Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017. 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

• Статус населенного пункта

Величина корректировки на статус населенного пункта определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки Часть 1», стр. 101 (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024).

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

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

• Условия рынка

Величина скидки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024).

Таблица 283. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	7,4%	18,3%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	6,8%	16,9%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	8,2%	19,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	4,9%	14,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	10,0%	21,9%

• Наличие улучшений

Определяется на основании СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelynykh-uchastkov/4129-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-04-2026-goda>)

→ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelynykh-uchastkov/4129-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-04-2026-goda

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 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 СтатРиэлт 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	0,76	0,93	0,89

• Функциональное назначение

Определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки Часть 2», стр. 303 (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024).

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр		1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью		0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты		0,49	0,46	0,52
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр		1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,83	0,82	0,85
Райцентры с развитой промышленностью		0,74	0,72	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,64	0,62	0,67
Прочие населенные пункты		0,54	0,50	0,57

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

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

• Общая площадь

Определяется на основании СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4126-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>)

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,761	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,708	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,657	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,661	-0,27	$K s = (So/Sa)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,650	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

4. 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 Объекта

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 сравнительного подхода 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:

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

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - Количество элементов выборки;

P_i – 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 Объекта оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной. Введение прочих корректировок не требуется.

5. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения, расчет откорректированной стоимости оцениваемого объекта.

1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет выполнен с использованием Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 сот., руб.		403 654,00	432 802,00	476 190,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		403 654,00	432 802,00	476 190,00
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия оплаты		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		403 654,00	432 802,00	476 190,00
Дата продажи	20.05.2026 г.	Сопоставима	Сопоставима	Сопоставима
Корректировка на дату		1,00	1,00	1,00

продажи				
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		403 654,00	432 802,00	476 190,00
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	14,50%	0,855	0,855	0,855
Цена после корректировки, руб./сот.		345 124,17	370 045,71	407 142,45
Статус населенного пункта	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Индекс	1,00	0,82	0,82	0,82
Корректировка на статус населенного пункта		1,22	1,22	1,22
Цена после корректировки, руб./кв.м.		421 051,49	451 455,77	496 713,79
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.		421 051,49	451 455,77	496 713,79
Функциональное назначение	Для индивидуального жилищного строительства	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Корректировка на функциональное назначение		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		421 051,49	451 455,77	496 713,79
Наличие улучшений	Свободный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		421 051,49	451 455,77	496 713,79
Площадь, сот.	11,94	5,20	4,39	6,30
Корректировка на площадь		0,87	0,84	0,90
Цена после корректировки, руб./сот.		366 314,80	379 222,85	447 042,41
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
ап		0,9075	0,8762	0,9388
A	2,7225			
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3218	0,3448
Промежуточный результат		122 092,72	122 033,91	154 140,22
Рыночная стоимость 1 сот. земельного участка, руб.	398 267,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	4 755 000,00			
среднее значение по выборке	398 267,00			
дисперсия	1 880 509 581,62			
среднее квадратическое отклонение по выборке	43 364,84			

коэффициент вариации до присвоения удельных весов	11,0%			
---	-------	--	--	--

2. Расчет ставки капитализации.

Ставка капитализации определяется на основе справочника оценщика недвижимости – 2024 г. под ред. Л.А. Лейфера, Земельные участки, часть 2, стр. 316.

Таблица 257. Значения ставки капитализации. Значения, усредненные по городам России. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Доверительный интервал.

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

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 годовой арендной платы объекта оценки с учетом округлений составляет:

$$A = C \cdot R$$

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

C – рыночная стоимость объекта, руб.;

R – ставка капитализации, %.

Рыночная стоимость годовой арендной платы объекта оценки с учетом округлений, составляет

$$4755000 \cdot 7,5\% = 356600 \text{ руб.}$$

Заключение по доходному подходу

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

356600

Триста пятьдесят шесть тысяч шестьсот рублей 00 копеек

11. Согласование результатов оценки

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта оценки 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.

В результате применения доходного подхода: **356600 руб.**

Сравнительный и затратный подходы не применялись.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

356600

Триста пятьдесят шесть тысяч шестьсот рублей 00 копеек

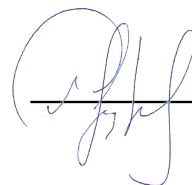
В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

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.

12. Приложения

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

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

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Отчет об оценке объекта оценки - 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. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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
Руководитель
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(а) 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 « 02 » июля 20 14 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии
Руководитель образовательной
организации



СВОД | свободный
оценочный
департамент

Ассоциация саморегулируемых
организаций оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 65/0593767 КПП 65/0591001
ОГРН 112600002429
621006, г. Екатеринбург, ул. Тачнов, д. 23
(ИП «Свободный») Фоне 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-4378
www.svod.ru mail: svod@svod.ru

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

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

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	

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

Специалист
Юдмила по копированию
за оценочной деятельностью членов и
сведения реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П.В. Павлова



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата включения в реестр
«28» марта 2024 г.

Регистрационный номер
1174

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»

Дата выдачи свидетельства
«28» марта 2024 г.



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

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 047334-2 « 11 » апреля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Фуртаку Александру Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » апреля 20 25 г. № 399

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » апреля 20 28 г.

АО «Фирма «Монета» ИНН 46-17-00088

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 048610-1 « 21 » ноября 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Фуртаку Александру Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » ноября 20 25 г. № 430

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » ноября 20 28 г.

АО «Фирма «Монета» ИНН 46-17-00088



34797397

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7591R/776/50023/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «1» марта 2026 г.

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280 г. Москва, антр. муниципальный округ Давитовский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
Фон: 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 407018109018500000371 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 301018102000000000993 БИК: 044525993
Лицензия СМ №2239 от "16" сентября 2024г.

Фуртак Александр Владимирович
Дата рождения 23.11.1992

Паспорт серия 6712 номер 273666
Выдан Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Юге в городе Сургуте 18.12.2012
ИНН: _____

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования, профессиональную ответственность оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора, размещенных на сайте Страховщика в сети интернет.

Договор заключается путем направления Страхователя настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Этот документ Страхователя заключает Договор на предложенных Страхователем условиях подписанием выкупом Страхователем Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования). Подписанием выкупом Страхователем Полиса-оферты подтверждается согласие Страхователя на заключение договора страхования. Договор страхования вступает в силу с момента подписания выкупом Страхователя настоящего Полиса-оферты. Договор страхования считается заключенным, а предложение принять подлежит исполнению в течение 10 (десяти) рабочих дней.

- осуществил или планирует осуществить (покупку, продажу) Страхователя;
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает, что описанные известные и возможные события в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и возможных событий»;
- подтверждает, что описанные и согласованные условия настоящей Полисы-факта; Правил страхования;
- согласен с использованием Страхователем данных о возмещении подписи и печати Страхователя; Страхователь вправе получить дубликат Полисы-факта;
- дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Уставом страхования по Полису-факту.

Период страхования

С «18» марта 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты по «17» марта 2027 г. (Период страхования)

1 000 000,00 (Один миллион и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

Страховая премия
1 500,00 (Одна тысяча пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» марта 2026 г.

Не установлена.

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.

При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность и в пределах (е границах) которой может быть причинен вред. Выгодно оспорить аргументы.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Апплатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация

«9999» – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Теле2. Тинькофф мобильный 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
115280, г. Москва, август – муниципальный округ Денежный, пр-т Ломоносова, д. 15, пом. 2/15

Правила страхования от несчастных случаев



34796549

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7591 R/77/05/0019/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю: 13 марта 2026 г.

АО "Альфастрахование"
Россов, 111, Москва, инт.п. муниципальный округ Даниловский, прет Ликопов, д. 15, помещ. 2015
Фон: +7 495 363 63 63, КПП 77 2501001
Регистр. номер: 40701810901850000391 в АО "АЛФА-БАНК"
Корр. счет: 301018102000000000099 БИРС 04-6525993
Пенсионный фонд №2339 от "16" сентября 2024 г.

ООО «ГК «АЗИРА»
625003, ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТОМЬ, УЛ. ПЕЧУБСКОГО, Д. 14/1, 1
ИПЧ: 7203105770 КПП: 720301001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утверждённые Страховщиком «08» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет http://www.afinsnet.ru/content/files/2016/07/26/afinsnet_19m1c1c1dabce2f6e0ee60.pdf

[illegible][illegible]

Период страхования
С «18» марта 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для уплаты настоящего Полиса-осирты, по «17» марта 2027 г. (Период страхования)

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

Страховая премия
5 700,00 (Пять тысяч семьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до 18-го марта 2026 г.

Не установлена.

В соответствии с условиями страхования по Полису-оферте

Территории страхования

Российская Федерация.

При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность и в пределах (а именно) которой может быть применен вред Выгодоберегающим.



Контакты и справочная информация
 *999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Телера, Тинькофф мобайл
 8 800 333 0 999 – бесплатно для абонентов по РФ
 8 495 788 69 99 – для абонентов из Москвы и МО
 115280, г. Москва, интеллект, минимальный срок: Давыдовский, пер. Лыткин, д. 15.

Правила страхования оценщиков



Копии источников информации

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_izhs_7942615073?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9y

Участок 5,2 сот. (ИЖС)

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



2 099 000 ₽

403 654 ₽ за сотку
В ипотеку от 25 550 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



- [Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx
- [Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов
- [Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 5,2 сот.

Евгений Геннадьевич
Риелтор
На Авито с 2020 года



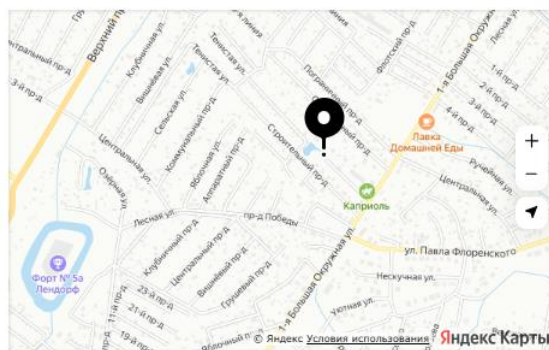
[Документы проверены](#)

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot_izhs_7942615073?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9y

Расположение

Калининградская обл., Калининград, СНТ Вишнёвый сад
р-н Центральный

[Скрыть карту](#)



2 099 000 ₽

403 654 ₽ за сотку
В ипотеку от 25 550 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



- [Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx
- [Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов
- [Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Описание

Продается участок под застройку в черте города, рядом с конным клубом Каприоль, в ста метрах от дороги и автобусной остановки. Рядом но машин не слышно. На участке газ, электричество, все соседние дома капитальные постоянного проживания и газифицированы. С пропиской.

Хорошая дорога прямо до участка. Участок прилегает к озеру в котором водятся караси и одной стороной к очень живописным остаткам немецкого ДОТа. То есть там никто строится не будет и землю соседи используют по своему усмотрению. Можно там парк отдыха организовать. Так как рядом озеро, участок не подтапливается, вся вода уходит.

Локация очень удобная для постоянного проживания. В ста метрах остановка, магазины, кафе, аптека и другая инфраструктура. Земля в этом районе дорожает каждый день.

Евгений Геннадьевич
Риелтор
На Авито с 2020 года



[Документы проверены](#)

[Эковклад: -114 тонн CO₂](#)

- [3 объявления пользователя](#)
- [Подписаться на продавца](#)

№ 7942615073 · 12 мая в 14:50 · 643 просмотра (+4 сегодня)

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_izhs_8037846729?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5Ij0i

Участок 4,4 сот. (ИЖС)

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



1 900 000 ₽

431 818 ₽ за сотку
В ипотеку от 24 553 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 4,4 сот.

Компания "Глобус"
4,7 ★★★★★ 74 отзыва
Агентство
На Авито с 2019 года

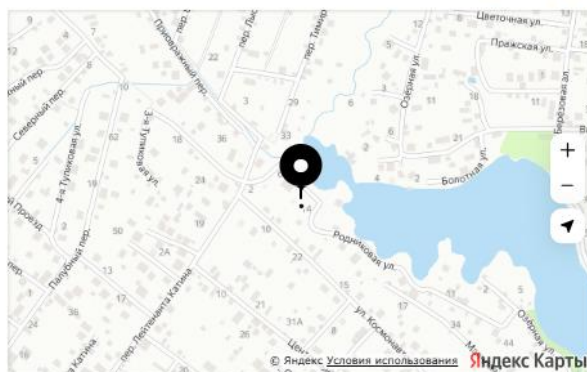


avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_izhs_8037846729?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5Ij0i

Расположение

Калининградская обл., Калининград, СНТ Весна, Родниковая ул., 10
р-н Центральный

[Скрыть карту](#)



1 900 000 ₽

431 818 ₽ за сотку
В ипотеку от 24 553 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Описание

Продам Участок на первой линии Нескучного пруда, 439 кв м, заключены договора на электрификацию 15 квт и проведение газа к участку. Участок очень удобен для строительства зоны отдыха, бани, длинного узкого дома.
39:15:120914:245

Компания "Глобус"
4,7 ★★★★★ 74 отзыва
Агентство



№ 8037846729 · 4 мая в 18:42 · 279 просмотров (+0 сегодня)

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._izhs_8047161858?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIjb2NhbnFBYyW9ya

Участок 6,3 сот. (ИЖС)

 Добавить в избранное
 Сравнить
 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 6.3 сот.

3 000 000 ₺

476 190 Р за сотку

В ипотеку от 30 065 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

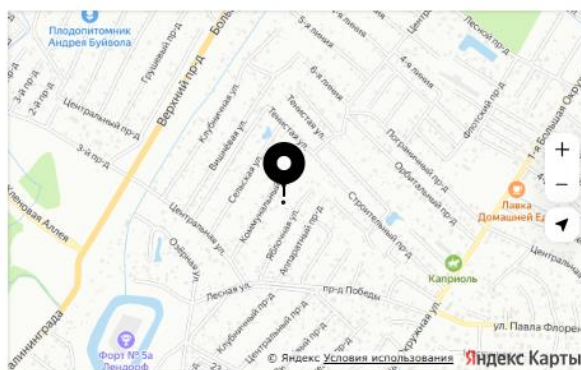
Частное лицо

Документы проверены

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_8047161858?context=H4slAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5Ij

Расположение

Калининградская обл., Калининград, СНТ Утро,
Коммунальный пр.
р-н Центральный

[Скрыть карту ^](#)

Описание

Земельный участок, центральный район

3 000 000 ₺

476 190 Р за сотку

В ипотеку от 30 065 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

8 XXXXXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

№ 8047161858 · 24 апреля в 12:33 · 131 просмотр (+0 сегодня)

Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Федерал публично-правовой компании «Роскадастр по Калининградской области»
полное наименование организации при
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.05.2026, поступившего на рассмотрение 05.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.05.2026, № КУВГ-001/2026-61564799			
Кадастровый номер:	39:15:110805:1802		
Номер кадастрового квартала:	39:15:110805		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2026		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Таймырская		
Площадь:	1194 +/- 6,91		
Кадастровая стоимость, руб.:	3913132,02		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Министр Елена Антоновна, № ИП002799, в Саморегулируемая организация Ассоциация «Исполнительское партнерство «Кадастровые инженеры юга»» содержится в государственном реестре СРО КИ (универсальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре СРО КИ №ИП002799, СНИПС 11037462815, договор на выполнение кадастровых работ от 31.12.2025 № 033530000925000114, дата завершения кадастровых работ: 25.03.2026		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
Сергей Сергеевич Антонов		
Подпись (ПЧ/ПРИКЛОНКА КОМПЬЮТЕР)		
РОСКАДАСТР		
Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027		

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.05.2026, № КУВГ-001/2026-61564799			
Кадастровый номер:	39:15:110805:1802		
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 39:15-6,3883 от 26.04.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. Для земельных участков, входящих в III пояс: зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, тапирование или восстановление всех старых, действующих, дефектных или неисправно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водозащитных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-гигиенического надзора. 3. Запрещение захоронения отходов в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных, коммунальных и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании выделенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водозащитного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-гигиенического заключения центра государственного санитарно-гигиенического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водозащитным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод, выданными: Третий пояс: зоны санитарной охраны для водозабора пруда Нескучный, тип: Зона санитарной охраны источника водоснабжения и водораздела питьевого назначения, решение: 1. дата решения: 17.04.2023, номер решения: 911-МРП. 2. дата решения: 28.03.2023, номер решения: 113, наименование ОГВ/ОМКУ: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области, источник официального опубликования: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:00-6,853 от 31.05.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. Для земельных участков, входящих во II пояс: зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, тапирование или восстановление всех старых, действующих, дефектных или неисправно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водозащитных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-гигиенического надзора. 3. Запрещение захоронения отходов в подземные горизонты, подземного складирования		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
Сергей Сергеевич Антонов		
Подпись (ПЧ/ПРИКЛОНКА КОМПЬЮТЕР)		
РОСКАДАСТР		
Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.05.2026г. № КУ ВМ-001/2026-61564799			
Кадастровый номер:		39:15:110805:1802	
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		твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, взрывчатых и минеральных удобрений, накопителей проливов, шламовых вод и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании затененных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водозащитного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-гигиенического заключения центра государственного санитарно-гигиенического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 5. Совмещение выполнения необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водозащитным горизонтом, и соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. 6. Не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, биогазовых установок, складов траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкция. 7. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализаций, устройство водосточных водосборных вырезов, организация отвода поверхностного стока и др.). названиями: Второй пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный, тип: Зона санитарной охраны источника водоснабжения и водопровода питьевого назначения, решение: 1. дата решение: 23.05.2023, номер решение: 1203-МПР 2. дата решение: 28.03.2023, номер решение: 113, наименование ОГ ВМ/МСУ: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области, источник официального опубликования: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:00-6.799 от 27.10.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П, наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво), тип: Охранная зона транспорта, решение: 1. дата решение: 14.10.2021, номер решение: Исх-37592/04, наименование ОГ ВМ/МСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решение: 31.12.2020, номер решение: 1899-П, наименование ОГ ВМ/МСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) Земельный	

Полное наименование должности		Подпись	Инициалы, фамилия
 Документ подписан электронной подписью Сертификат электронной подписи № 1899-П Выдано ПУБЛИЧНОМУ АГЕНСТВУ ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА РОСАВИАЦИИ Дата выдачи: 31.12.2020 по 18.08.2027			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.05.2026г. № КУ ВМ-001/2026-61564799			
Кадастровый номер:		39:15:110805:1802	
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		участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:00-6.802 от 27.10.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П, наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво), тип: Охранная зона транспорта, решение: 1. дата решение: 14.10.2021, номер решение: Исх-37592/04, наименование ОГ ВМ/МСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решение: 31.12.2020, номер решение: 1899-П, наименование ОГ ВМ/МСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация)	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопаркового зеленого пояса, 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 ре-зертвировании 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	

Полное наименование должности		Подпись	Инициалы, фамилия
 Документ подписан электронной подписью Сертификат электронной подписи № 1899-П Выдано ПУБЛИЧНОМУ АГЕНСТВУ ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА РОСАВИАЦИИ Дата выдачи: 31.12.2020 по 18.08.2027			

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.05.2026г. № КУ ВМ-001/2026-61564799			
Кадастровый номер:		39:15:110805:1802	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации городского округа "Город Калининград" уведомляется на расторжение такого земельного участка.		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков;	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости;	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2026; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 17.04.2023 № 911-МРП; приказ "Об утверждении границ и режима зон санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 28.03.2023 № 113 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2026; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 23.05.2023 № 1203-МРП; приказ "Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения" от 28.03.2023 № 113 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок		
ПОЛУЧЕЛ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСАЛ, ФИО	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.05.2026г. № КУ ВМ-001/2026-61564799			
Кадастровый номер:		39:15:110805:1802	
	действие с 26.03.2026; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Исх-37592/04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении природоохранной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2026; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Исх-37592/04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении природоохранной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). 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; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Петров Александр Александрович, действующий(ая) на основании документа " КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
ПОЛУЧЕЛ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСАЛ, ФИО	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.05.2026г. № КУВ81-001/2026-61564799			
Кадастровый номер: 39:15:110805:1802			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500			
Основные обозначения			
документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Роденко Ведущий инженер-кадастровый инженер Исходный файл: 39:15:110805:1802 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: 5		Всего листов выписки: 12	
05.05.2026г. № КУВ81-001/2026-61564799							
Кадастровый номер: 39:15:110805:1802							
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Помер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание начертания 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	128°9,7'	37,95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	213°1,6'	29,72	данные отсутствуют	39:15:000000:276(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	307°58,3'	9,38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	308°2,1'	32,65	данные отсутствуют	39:15:110805:3(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	41°53,3'	27,75	данные отсутствуют	39:15:110805:1681	236023, общ. Калинин райсовета, г. Калининград, ул. Младшего лейтенанта Роденко, д. 25, кв. 2
6	1.1.6	1.1.1	41°53,3'	2,02	данные отсутствуют	39:15:110805:1681	236023, общ. Калинин райсовета, г. Калининград, ул. Младшего лейтенанта Роденко, д. 25, кв. 2

документ подписан электронной подписью Сергей Александрович Роденко Ведущий инженер-кадастровый инженер Исходный файл: 39:15:110805:1802		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: 5
				Всего листов выписки: 12
05.05.2026г. № КУ/ВЛ-001/2026-61564799				
Кадастровый номер:		39:15:110805:1802		
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	356373.09	1184119.35	-	0.1
2	356349.64	1184149.19	-	0.1
3	356324.72	1184132.99	-	0.1
4	356330.8	1184125.2	-	0.1
5	356350.92	1184099.48	-	0.1
6	356371.58	1184118.01	-	0.1
1	356373.09	1184119.35	-	0.1

ПОДПИСЬ НАИМНОВАННОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА		документ подписан электронной подписью Сертификат электронной подписи Выдано ПУБЛИЧНОПРАВОВОЙ КОМПАНИЕЙ ИСКАДАСТЕР Действителен с 20.12.2025 по 19.05.2027	инициалы, фамилия
---	--	---	-------------------

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.05.2026г. № КУ/ВЛ-001/2026-61564799				
Кадастровый номер:		39:15:110805:1802		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости		
1	2	3		
1	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 17.04.2023 № 911-МПП; приказ №06 утверждения границ и режима для санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 28.03.2023 № 113 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Для земельных участков, входящих в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выкапывание, транспортирование или восстановление всех старых, действующих, дефектных или исправляемо эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водозащитных 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 качения и перекачки вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, жидких и твердых отходов, химических отходов, химических производств, складов и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьей зоны ЗСО только при использовании защитных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водозащитного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органа геоэкологического контроля. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемыми водозащитными горизонтами, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод; Реестровый номер границы: 39:15-6.8883; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный; Тип зоны: Зона санитарной		

ПОДПИСЬ НАИМНОВАННОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА		документ подписан электронной подписью Сертификат электронной подписи Выдано ПУБЛИЧНОПРАВОВОЙ КОМПАНИЕЙ ИСКАДАСТЕР Действителен с 20.12.2025 по 19.05.2027	инициалы, фамилия
---	--	---	-------------------

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.05.2026г. № КУВ81-001/2026-61564799			
Кадастровый номер: 39:15:110805:1802			
Весь	опраны источниками водоснабжения и водопроводов питьевого назначения вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 23.05.2023 № 1203-МПР; приказ «Об установлении границ и режима или санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения» от 28.03.2023 № 113 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области Содержание ограничения (обременения): Для земельных участков, входящих во II пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, планирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или исторически эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водозащитных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, жидких и минеральных удобрений, навозохранилищ, промывочных, шлакоотстойников и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водозащитного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов государственного контроля. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемыми водозащитными горизонтами, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. 6. Не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкция. 7. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализаций, устройство водосточных выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.); Регистровый номер границы: 39500-6.853; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Второй пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения		
 документ подписан электронной подписью Сергей Александрович КОЗЛОВ Исполнительный директор ИЖСХАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027		инициалы, фамилия	

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.05.2026г. № КУВ81-001/2026-61564799			
Кадастровый номер: 39:15:110805:1802			
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Исх-37592/04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении природоохранной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления хозяйственной и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) "Об установлении природоохранной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П; Регистровый номер границы: 39500-6.799; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона природоохранной территории аэродрома Калининград (Храброво); Тип зоны: Охранная зона транспорта		
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 14.10.2021 № Исх-37592/04 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); приказ "Об установлении природоохранной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления хозяйственной и иной деятельности устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) "Об установлении природоохранной территории аэродрома Калининград (Храброво)" от 31.12.2020 № 1899-П; Регистровый номер границы: 39500-6.802; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Природоохранная территория аэродрома Калининград (Храброво); Тип зоны: Охранная зона транспорта		
 документ подписан электронной подписью Сергей Александрович КОЗЛОВ Исполнительный директор ИЖСХАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027		инициалы, фамилия	

Фотоматериалы

