



ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА»

195112, г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, дом 68, литер А, пом. 2Н, офис 100
E-mail: ocenka@sova.pro

ОТЧЕТ № 522

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- Земельного участка с кадастровым номером 39:15:140804:83, общая площадь 23306 кв.м. и расположенных на нем нежилых зданий:
 - нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197,
 - нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209
 - нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195
 - нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98608, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210
 - нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270
 - нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264
- находящиеся по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная, дом № 18

Заказчик:

Комитет муниципального имущества
и земельных ресурсов
администрации городского округа
«Город Калининград»
ООО «Деловой центр «Сова»

Исполнитель:

Дата определения стоимости:

09 октября 2023 года

Дата составления отчета:

09 октября 2023 года

Период проведения работ по оценке:

09 октября 2023 года

г. Санкт-Петербург
2023 год



Сопроводительное письмо

Председателю комитета
муниципального имущества и
земельных ресурсов администрации
городского округа «Город Калининград»,
С.А. Радковскому

Уважаемый Сергей Александрович!

Представляем Вашему вниманию наше заключение, содержащее выводы по результатам оценки величины рыночной стоимости объектов недвижимости:

Земельного участка с кадастровым номером 39:15:140804:83, площадью 23306 кв.м. и расположенных на нем нежилых зданий:

нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197,

нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209

нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195

нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98608, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210

нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270

нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264

находящиеся по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная, дом № 18.

Работа выполнена на основании муниципального контракта №44 от 21 сентября 2023 года для проведения работ по оценке, а также в соответствии:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);
- федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
- федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
- федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
- федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
- федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
- федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);

утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14 апреля 2022 года

• Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;

• Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

Обращаем Ваше внимание на то что, настоящее письмо является неотъемлемой частью отчета об оценке. Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения стоимости представлено в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.



Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объектов недвижимости:

Земельного участка с кадастровым номером 39:15:140804:83, площадью 23306 кв.м. и расположенных на нем нежилых зданий:

нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197,

нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209

нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195

нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98608, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210

нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270

нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264

находящиеся по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная, дом № 18 по состоянию на 09 октября 2023 г., составляет:

| Наименование объекта оценки ¹ | Площадь объекта оценки, кв.м. | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС | НДС, руб. | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС |
|--|-------------------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|--|
| Земельный участок | 23306 | 39:15:140804:83 | 37 795 000 | - | 37 795 000 |
| нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, | 1216,1 | 39:15:140804:195 | 23 600 000.00 | 3 933 333.33 | 19 666 666.67 |
| нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238 | 55 | 39:15:140804:270 | 999 000 | 166 500 | 832 500 |
| нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607 | 65,8 | 39:15:140804:197 | 387 000 | 64 500 | 322 500 |
| нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605 | 29,2 | 39:15:140804:209 | 235 000 | 39 166,67 | 195 833,33 |
| нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98606 | 19,4 | 39:15:140804:210 | 483 000 | 80 500 | 402 500 |
| нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606 | 102 | 39:15:140804:264 | 2204 000 | 367 333.33 | 1836 666.67 |
| Итого | | | 65 703 000.00 | 4 651 333.33 | 61 051 666,67 |

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки. Отдельные части настоящей оценки не могут

¹ Наименование объектов приведено в соответствии с Задаaniem №13 на определение рыночной стоимости имущественного комплекса объектов недвижимости муниципальной собственности городского округа Истра Московской области (Контракт № 2134611 от 27 января 2022 г.)



трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в настоящем отчете целей. Излагаемые в отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, мы с удовольствием на них ответим.

Благодарим Вас за предоставленную возможность оказать Вам профессиональные услуги, и надеемся на дальнейшее продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Деловой центр «Сова»

Семенова Ольга Викторовна.



Содержание:

| | |
|---|-----|
| Сопроводительное письмо..... | 2 |
| Содержание: | 5 |
| 1. Задание на оценку..... | 6 |
| 2. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках..... | 10 |
| 3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки..... | 11 |
| 4. Применяемые стандарты оценочной деятельности..... | 13 |
| 5. Термины и определения..... | 13 |
| 6. Последовательность определения стоимости объекта | 16 |
| 7. Описание объекта оценки..... | 16 |
| 8. Социально-экономические обзоры | 20 |
| 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА | 40 |
| 10. Описание процесса оценки объекта оценки в рамках применяемых подходов..... | 40 |
| 10.1 Обоснование применения подходов к оценке..... | 45 |
| 11. Определение стоимости объекта..... | 46 |
| 12. Согласование результатов оценки..... | 75 |
| 13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки..... | 76 |
| Список использованной литературы..... | 77 |
| Приложение 1. Скриншоты объекта оценки (земельного участка)..... | 78 |
| Приложение 2. Аналоги объекта оценки (земельного участка)..... | 79 |
| Приложение 3. Аналоги объекта оценки (нежилые здания)..... | 83 |
| Приложение 4. Корректирующие коэффициенты..... | 86 |
| Приложение 5. Фотографии объекта оценки..... | 87 |
| Приложение 6. Документы объекта оценки..... | 101 |
| Приложение 7. Документы оценщика..... | 169 |



1. Задание на оценку

| | |
|--|--|
| <p>Основание для проведения оценки</p> | <p>муниципальный контракт №44 от 21 сентября 2023 года</p> |
| <p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p> | <p>Рыночная стоимость объектов недвижимости: Земельного участка с кадастровым номером 39:15:140804:83, площадью 23306 кв.м. и расположенных на нем нежилых зданий: нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197, нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209 нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195 нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98608, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210 нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270 нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264 находящиеся по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная, дом № 18 Права на объект оценки: Собственность, правообладатель: муниципальное образование городской округ «Город Калининград» Обременение: нет</p> <p>Специальные допущения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценивается в отсутствии обременений. 2. Оценщиком не проводилась инвентаризация объектов оценки, идентификация объектов оценки проводилась по информации Заказчика и совместно с ним. 3. Сведения (исходные данные), полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в отчете содержатся ссылки на источники информации. 4. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривается как достоверная. 5. Оценщик не проводил измерение физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 6. Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки. 7. Исполнитель не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально. 8. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра Объекта оценки и его окружения. Исполнитель не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии. 9. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации Объекта оценки), полученная от Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Исполнитель в рамках |



| | |
|---|--|
| | <p>своей компетенции может выявить ее недостоверность. Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.</p> <p>10. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.</p> <p>11. Отчет об оценке Объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке Объекта оценки.</p> <p>11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.</p> <p>12. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в отчете погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является ошибочной.</p> <p>В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета</p> |
| <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p> | <p>Земельный участок с кадастровым номером 39:15:140804:83 и расположенные на нем нежилые здания:</p> <p>нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197,</p> <p>нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209</p> <p>нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195</p> <p>нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98608, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210</p> <p>нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270</p> <p>нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264</p> <p>находящиеся по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная, дом № 18</p> |
| <p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p> | <p>Земельный участок с кадастровым номером 39:15:140804:83, площадью 23306 кв.м. и расположенные на нем нежилые здания:</p> <p>нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197,</p> <p>нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209</p> <p>нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195</p> <p>нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98608, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>номер 39:15:140804:210 нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270 нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264 находящиеся по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная, дом № 18</p> |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | <p>Право собственности Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются</p> |
| Цель оценки | <p>Определение рыночной стоимости для приватизации. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.</p> |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке | <p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p> |
| Вид стоимости | <p>Рыночная стоимость</p> |
| Дата оценки | <p>09 октября 2023 г.</p> |
| Специальные допущения | <p>Обременения не учитываются</p> |
| Иные существенные допущения | <p>отсутствуют</p> |
| Ограничения оценки | <p>отсутствуют</p> |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации | <p>отсутствуют</p> |
| Указание на форму составления отчета об оценке | <p>Отчет составлен на бумажном носителе</p> |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | <p>Осмотра объекта оценки проводился оценщиком</p> |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | <p>Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее трех дней после подписания контракта/договора</p> |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на | <p>Привлечение отраслевых специалистов не требуется</p> |



| | |
|--|--|
| <p>этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.</p> | |
| <p>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858220 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160857951 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858437 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858220 5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858333 6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858437 7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858682 |
| <p>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</p> | <p>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует</p> |
| <p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</p> | <p>Нет сведений</p> |
| <p>Формы представления итоговой стоимости</p> | <p>В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки</p> |
| <p>Специфические требования к отчету об оценке</p> | <p>Отсутствуют</p> |
| <p>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</p> | <p>Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.</p> |
| <p>Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем</p> | <p>Не требуется</p> |



| | |
|--|---|
| Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки | Не требуется |
| Представление итоговой величины стоимости в виде интервала значений | Соблюдение п.14 ФСО№3 не требуется. |
| Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться Рыночная стоимость объекта оценки | Соблюдение п.26ФСО №1, п.30 ФСО№7 не требуется. |

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

Заказчик (юр. лицо)

| | |
|---|---|
| Полное наименование организации | КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД" |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения | ОГРН 1023900592759 от 29 ноября 2002 г. |
| Местонахождение | 236040, город Калининград, пл. Победы, дом 1 |
| Лицо, действующее от имени организации (должность, Ф.И.О.) | Заместитель главы администрации председатель комитета муниципального имущества и земельных ресурсов Радковский Сергей Александрович |

Сведения об Исполнителе²: Исполнителем услуг по оценке, согласно контракту, является ООО «Деловой Центр «Сова»

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

В проведении работ по оценке и составлении данного отчета принимали участие специалисты:

Оценщик

| | |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество | Семенова Ольга Викторовна |
| Полное наименование организации | Общество с ограниченной ответственностью «Деловой центр «Сова» |
| Сведения о страховании ответственности организации | Гражданская ответственность организации застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис-оферта страхования ответственности №0991R/776/20340/23 от 10 августа 2023 года, страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, период действия договора с 16.08.2023 до 15.08.2024 года. |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения | 1055300000315 от 28.02.2005 г. |
| Местонахождение | 195112, г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, дом 68, литер А, пом. 2Н, офис 100 |
| Информация о членстве в СРО оценщиков | Ассоциация Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), Свидетельство от 01 апреля 2016 года, реестровый номер 00361, дата внесения в реестр оценщиков 11 марта 2008 года |

² Копии документов, подтверждающих сведения об Исполнителе и Оценщике представлены в Приложение настоящего Отчета



| | |
|--|--|
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 433908 от 09.02.2005 г. <i>Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права</i> Повышение квалификации в области оценки: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет Свидетельство о повышении квалификации № 2041 от 2008 г. Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Судебная экспертиза в оценке активов» АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Геос» от 24 июня 2016 года 7827 00028335 |
| Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика | Гражданская ответственность оценщика Застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис страхования ответственности от 12 апреля 2022 № 0991R/776/20081/23, страховая сумма – 5 000 000 (три миллиона) рублей, период действия страхового полиса с 22.04.2023 до 21.04.2024 года |
| Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023511-1 от 02 июля 2021 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №023512-2 от 02 июля 2021 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 017225-3 от 07 июня 2019 года |
| Стаж работы в оценке | Более 18 лет |

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: **для проведения работ по оценке, согласно контракту, другие специалисты и организации не привлекались.**

2.1 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Оценщик, проводивший оценку объект оценки, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки оценщик вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки

3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Основные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, ограничивается нижеследующими допущениями и ограничивающими условиями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Отчета.



Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, именуемыми далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщики не принимают на себя ответственности за правовое описание имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности, достоверность которого определяется со слов Заказчика. При оценке Оценщики исходили из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Выводы о правах на недвижимость сделаны на основании анализа представленных правоустанавливающих документов.

2. Оценщики исходили из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

3. Объект оценки, свободен от каких бы то ни было, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

4. Объект оценки, по предположению Оценщиков, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем Отчете и могут повлиять на его стоимость.

5. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не отмечено в Отчете об оценке.

6. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по Объекту оценки. Рисунки и схемы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об оцениваемом Объекте. 7. Информация о составе и технических характеристиках имущества, входящего в состав Объекта оценки, была получена от специалистов Заказчика. Оценщики не несут ответственность за достоверность данной информации, тем не менее, Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, там где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Рабочие материалы, не включенные в Отчет, находятся у Оценщиков.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков выполнивших данный Отчет.

2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения

3. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на информации о ситуации, сложившейся на рынке, на дату проведения оценки.

4. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

5. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и сведения об Оценщике и Исполнителях), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.

6. Оценщики выдвигают требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имён Оценщиков или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщики так же сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

7. Оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиками Объекту, несет его владелец.

8. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщиков, и, по желанию Оценщиков, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска



третьих сторон к Оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

9. Мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Объекта.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Эта стоимость может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Работа выполнена в соответствии с:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);
 - федеральным **стандартом** оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
 - федеральным **стандартом** оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
 - федеральным **стандартом** оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
 - федеральным **стандартом** оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
 - федеральным **стандартом** оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
 - федеральным **стандартом** оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);
- утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14 апреля 2022 года
- Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014г.;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

5. Термины и определения

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также указанным в разделе 4 настоящего отчета Федеральным стандартам оценки и Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

В настоящем отчете определена рыночная стоимость объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

Термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки.



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

[Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога \(ФСО N 9\)" {КонсультантПлюс}](#)

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 существенной 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.

[Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"](#)

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО №V.

1. 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.

2. 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.

3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в [пункте 2](#) настоящего федерального стандарта оценки. 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.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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.

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.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

Этапы проведения оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального [закона](#), федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

В настоящее время методические рекомендации Минэкономразвития РФ не утверждены.



6. Последовательность определения стоимости объекта

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки объекта:

1. Заключение Договора;
2. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
3. Анализ рынка, к которому относится Объект;
4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
6. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

7. Описание объекта оценки

Объект оценки:

- Земельный участок, площадью 23306 кв.м. с кадастровым номером 39:15:140804:83 и расположенные на нем нежилые здания:
 нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197,
 нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209
 нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195
 нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98608, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210
 нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270
 нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264
 находящиеся по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная, дом № 18

Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра, выписок из ЕГРН.

Права на объект аренды

| | |
|---|---|
| Вид права: | Собственность муниципального образования городской округ «Город Калининград» Российской Федерации |
| Существующие ограничения (обременения) права: | Данные отсутствуют |

Описание месторасположения объекта аренды

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) объектов: | г. Калининград, ул. Дюнная, дом № 18 |
| Престижность и привлекательность района | Высокий уровень престижности и привлекательности района |
| Транспортная доступность | Хорошая |
| Обеспеченность | Хорошая |



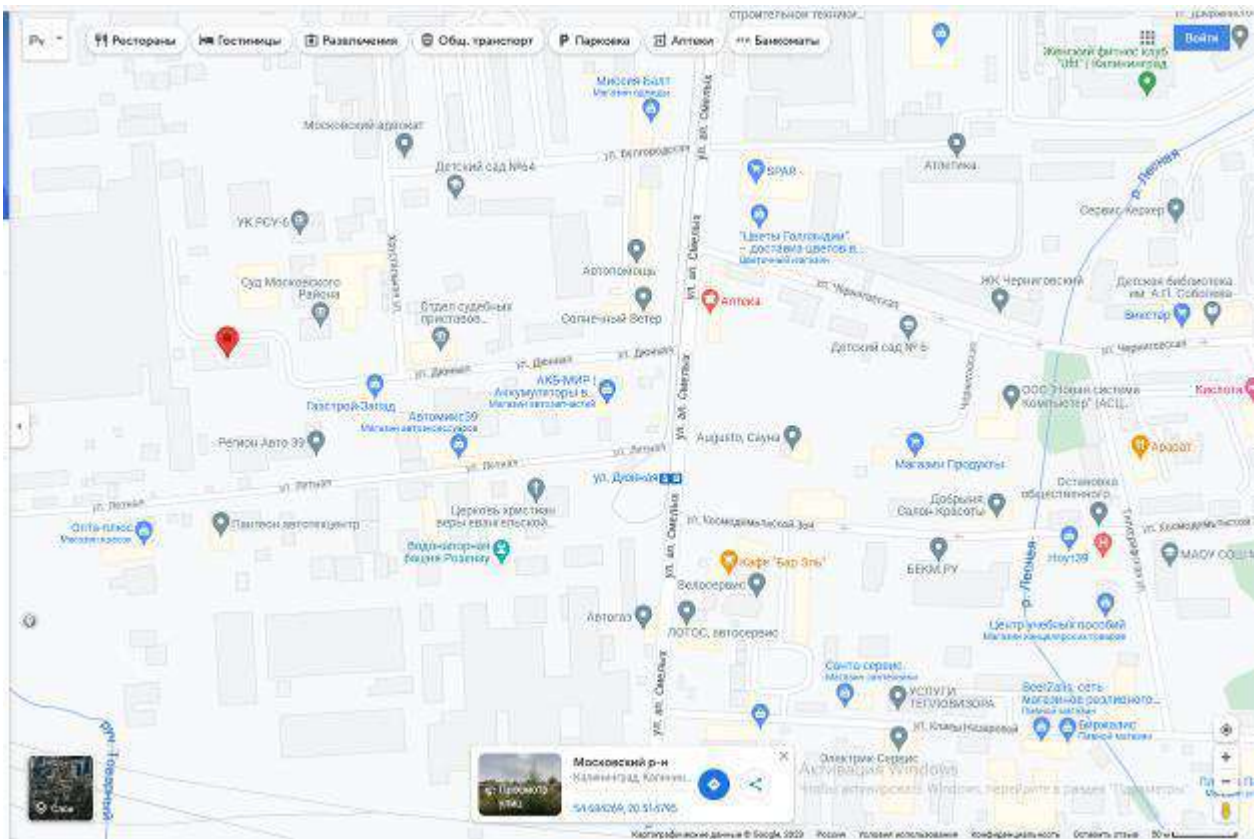
| | |
|--|---|
| общественным транспортом (субъективная оценка) | |
| Расстояние от остановок общественного транспорта: | Хорошая |
| Расстояние от основных магистралей города: | рядом |
| Типичное окружение | рядом |
| Основной тип зданий | Производственные здания |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). | Здания средней этажности |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | Производственные, административные здания, жилые дом, магазины, аптеки, банки |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | Обеспечен |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | Отсутствуют |
| Категория земли | Земли населенных пунктов |
| Градостроительная зона | зона ПК производственно-коммерческая зона установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов производственного, коммунально-складского назначения с размером санитарно-защитной зоны не более 100 м. части объектов общественно-делового назначения и сопутствующей инфраструктуры |
| Вид разрешенного использования | Под здание котельной |



| | |
|------------------------------------|--|
| <p>Конфигурация, форма, рельеф</p> | |
| <p>Особые отметки</p> | <p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества.</p> <p>Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.08.2016; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ санитарно-защитной зоны для предприятий ОАО "Завод ЖБИ-2", ЗАО "Балткерамзитстрой", ООО "КПД-Калининград" и установлении</p> <p>ограничений(обременений) на входящие в ее состав земельные участки от 10.08.2015 № 50-142-р выдан: Администрация Городского округа "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2018. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения):</p> <p>ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.08.2020; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № АЗ-28-4880 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе реки Товарная (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 35 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 15.06.2020 № ZoneToGKN_282BC8C5-0BD8-4E8F-BC7B-329A7EF9C4DC выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ВИЗИР", Петров Михаил Вячеславович. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.06.2022; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 24.05.2022 № 39-00-08/07-4647-2022 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для предприятия ОАО "Завод ЖБИ-2" по адресу: г. Калининград, ул. Мукомольная,</p> |



| | |
|---|--|
| | 14, земельный участок КН 39:15:140804:60" от 24.05.2022 № 12 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области. |
| Кадастровая стоимость объекта оценки, руб | Земельный участок - 25 683 678.12 руб. нежилое здание (котельная), общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195 кад стоимость 21 110 036.68 руб. нежилое здание (мазутное хозяйство), общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197 кад стоимость 1014 229.36 руб. нежилое здание (насосная станция), общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209 кад стоимость 788475.34 руб. нежилое здание (канализационная насосная станция), общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210 кад. Стоимость 576828.35 руб. нежилое здание (насосная станция общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264 кад. Стоимость 3170371.14 руб. нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270 кад. Стоимость 3201966.35 руб. |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Не предоставлена. Не влияет на результаты оценки |
| Год постройки | нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195, год постройки 1972 нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270, год постройки 1991 нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197, год постройки 1945 нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209, – 2 этажа, в том числе один подземный, год постройки 1945 нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210, год постройки 1991 год нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264, год постройки 1972 год 2 этажа, в том числе один подземный, |



8. Социально-экономические обзоры

Основные показатели социально-экономического развития Калининградской области за январь-май 2023 года³

³ https://39.rosstat.gov.ru/statistical_compilations
Калининградская область 2023 (краткий сборник)



ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| | Май 2023, млн рублей | В % к | | Январь- май 2023, млн рублей | Январь-май 2023 в % к январю-маю 2022 |
|--|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------|--|
| | | маю 2022 | апрелю 2023 | | |
| Индекс промышленного производства | x | 95,7 | 96,0 | x | 86,5 |
| добыча полезных ископаемых | x | 85,4 | 101,9 | x | 94,5 |
| обрабатывающие производства | x | 98,9 | 97,2 | x | 87,2 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | x | 78,5 | 83,2 | x | 76,2 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | x | 99,0 | 89,8 | x | 98,2 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹⁾ : | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 983,2 | 95,7 | 61,6 | 6048,2 | 63,4 |
| обрабатывающие производства | 35789,2 | 89,9 | 96,1 | 173207,1 | 71,4 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 4424,0 | 103,1 | 83,8 | 28832,5 | 102,3 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 704,5 | 104,6 | 91,0 | 3581,5 | 105,8 |
| Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» | 7522,0 | 106,7 | 82,7 | 29852,6 | 130,2 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м | 62,4 | 74,0 | 142,8 | 375,8 | 75,4 |
| Оборот розничной торговли | 21940,0 | 104,3 | 103,1 | 103146,5 | 97,3 |
| Оборот общественного питания | 2283,2 | 118,1 | 102,9 | 10971,1 | 120,5 |
| Объем платных услуг населению | 7837,2 | 105,4 | 100,7 | 37264,1 | 102,9 |
| Индекс потребительских цен | x | 102,6 | 100,2 | x | 106,3 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | x | 83,0 | 98,0 | x | 90,7 |
| Среднемесячная начисленная зарплата одного работника (за апрель, январь-апрель 2023) | | | | | |
| номинальная, рублей | 52402,5 | 111,0 ²⁾ | 102,1 ³⁾ | 49753,8 | 110,6 ⁴⁾ |
| реальная | x | 108,5 ²⁾ | 101,8 ³⁾ | x | 103,1 ⁴⁾ |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ²⁾ | 3,6 | 68,5 | 97,9 | x | x |

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

²⁾ Апрель 2023 в % к апрелю 2022.

³⁾ Апрель 2023 в % к марту 2023.



ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в мае 2023 года по сравнению с маем предыдущего года составил 95,7%, в январе-мае 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 86,5%.

Индексы промышленного производства¹⁾

| | 2022 в % к | | 2023 в % к | |
|-----------------|---|---------------------|---|---------------------|
| | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
| январь | 93,6 | 77,1 | 85,6 | 82,7 |
| февраль | 100,1 | 116,7 | 78,6 | 103,2 |
| март | 89,9 | 95,7 | 84,9 | 107,2 |
| I квартал | 94,0 | 86,2 | 82,9 | 87,0 |
| апрель | 82,6 | 91,9 | 89,7 | 99,9 |
| май | 74,6 | 86,1 | 95,7 | 96,0 |
| Январь-май | 87,7 | x | 86,5 | x |
| июнь | 81,0 | 105,4 | | |
| II квартал | 79,4 | 86,5 | | |
| I полугодие | 86,6 | x | | |
| июль | 89,0 | 102,7 | | |
| август | 78,9 | 90,7 | | |
| сентябрь | 78,7 | 95,4 | | |
| III квартал | 79,5 | 98,7 | | |
| Январь-сентябрь | 84,2 | x | | |
| октябрь | 82,8 | 114,8 | | |
| ноябрь | 72,9 | 89,0 | | |
| декабрь | 76,4 | 107,7 | | |
| IV квартал | 77,3 | 105,1 | | |
| Год | 82,4 | x | | |

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей

СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2023 года составил 29,9 млрд рублей, или 130,2% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

| | 2022 | | | 2023 | | |
|-----------|------------|---|---------------------|------------|---|---------------------|
| | млн рублей | в % к | | млн рублей | в % к | |
| | | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду | | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
| январь | 1946,9 | 77,3 | 18,6 | 2791,9 | 127,9 | 17,1 |
| февраль | 3273,0 | 118,8 | 167,5 | 3928,6 | 193,8 | 135,6 |
| март | 5993,6 | 80,3 | 120,8 | 8550,5 | 148,5 | 165,7 |
| I квартал | 9215,5 | 80,0 | 33,0 | 13261,0 | 129,7 | 35,2 |

15

КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

| | 2022 | | | 2023 | | |
|------------|------------|---|---------------------|------------|---|---------------------|
| | млн рублей | в % к | | млн рублей | в % к | |
| | | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду | | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
| апрель | 5029,4 | 79,8 | 124,9 | 9048,6 | 182,2 | 137,3 |
| май | 6408,3 | 104,3 | 125,7 | 7522,0 | 106,7 | 82,7 |
| Январь-май | 20653,2 | 90,9 | x | 29862,6 | 130,2 | x |
| июнь | 8285,2 | 127,5 | 129,1 | | | |
| II квартал | 19722,9 | 103,9 | в 2,1 р. | | | |



Самый западный российский регион оказался в числе лидеров падения в [рейтинге](#) регионов по социально-экономическому положению за 2022 год, подготовленном РИА Новости. Как отметили аналитики, в Калининградской области сократился объем отгруженных товаров и услуг в денежном выражении, снизились доходы консолидированного бюджета, увеличилась задолженность по налогам. Главная причина снижения показателей в регионе - затормозился локомотив местной промышленности, отрасль автомобилестроения: концерн "Автотор" резко сократил производство автомобилей иностранных брендов из-за введенных санкций.⁴ Правда, в исследовании есть и хорошие новости: в 2022 году в Янтарном крае выросли инвестиции в основной капитал, снизился уровень долговой нагрузки, сократился уровень безработицы.

В региональном минфине не во всем согласны с такой оценкой. "В представленном материале есть и некорректные данные, в частности - вывод о снижении доходов консолидированного бюджета. По данным министерства финансов Калининградской области, налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета по итогам 2022 года выросли на 21,7 процента. Поступления увеличились по всем основным доходным источникам", - сообщили корреспонденту "РГ" в ведомстве. И добавили, что рост задолженности по налогам не связан с ухудшением экономических показателей предприятий региона: дело в том, что налоговые органы после выездной проверки вынесли решение о доначислении крупной суммы налога на прибыль одному из калининградских предприятий. Это решение сейчас оспаривается в суде. Почему же все-таки попал в аутсайдеры регион, до этого динамично развивавшийся и лидировавший в различных рейтингах экономического развития? Ответ очевиден: рост экономики подорвали антироссийские санкции, которые особенно больно ударили по эксклаву, не имеющему общих границ с основной территорией России и окруженному странами - членами ЕС и НАТО. В прошлом году соседи закрыли небо и начали пакет за пакетом запрещать сухопутный транзит подсанкционных грузов через Литву в Калининград и обратно.

Ситуация с промышленным производством, да и в целом с жизнеобеспечением региона, поначалу казалась настолько острой, что заговорили о "блокаде". Впрочем, блокаду быстро прорвали, переведя значительную часть грузопотока на морской путь. Количество паромов и сухогрузов на линии Калининград - Санкт-Петербург растет, и, хотя сроки и стоимость доставки грузов вызывают вопросы у бизнеса, все же угрозы жизнедеятельности эксклава нет.

Потребовалось время для того, чтобы найти новых партнеров, перестроить логистику, организовать морское сообщение

- В силу географического положения для Калининградской области развитие ключевых отраслей, таких как автомобилестроение, производство радиоэлектроники, мебели и других, напрямую зависело от развития внешней торговли со странами Евросоюза, - пояснили в региональном министерстве экономического развития, промышленности и торговли. - Практически полное прекращение взаимодействия с европейскими компаниями, ограничения в части сухопутной транспортировки грузов в калининградском направлении, конечно, негативно отразились на экономической ситуации в регионе. Потребовалось время для того, чтобы найти новых партнеров, перестроить логистику, организовать морское сообщение. Все это не могло не сказаться на экономических показателях Калининградской области. Мы прекрасно понимаем, что надо перестраиваться. Уже целый ряд калининградских компаний налаживают каналы поставок со странами СНГ, а также Южной и Центральной Азии (конечно, Китая), и наша задача - активизировать эту работу и всячески им помогать.

К примеру, "Автотор" с начала года уже начал выпуск трех новых китайских автомобильных брендов. Только в двух государственных индустриальных парках региона - "Храброво" и "Черняховск" - 35 компаний-резидентов, и они не отказываются от своих планов по созданию более 4,7 тысячи рабочих мест. Реализуют свои проекты крупные инвесторы, в частности, в обрабатывающей промышленности. В эту отрасль, по данным департамента стратегического планирования регионального минэкпрома, инвестировано за прошлый год 17,3 миллиарда рублей - на 28 процентов больше, чем в 2021-м. Почти треть этих денег вложена в предприятия пищевой переработки.

⁴ <https://rg.ru/2023/05/30/reg-szfo/rost-ekonomiki-kaliningradskoj-oblasti-vremenno-podorvali-antirossijskie-sankcii.html>



В производство электроники инвестировано 5,4 миллиарда, в том числе в строительство промышленного комплекса по производству кремниевых пластин и фотоэлектрических преобразователей компании "Энкор Групп", который должен открыться в этом году. В марте был запущен крупный фармацевтический завод "Отисифарм ПРО" - 2,3 миллиарда рублей инвестиций. "По нашим осторожным оценкам, ежегодные темпы роста обработки прогнозируем на уровне пяти-семи процентов в 2023-2025 годах, с перспективой выхода в 2026 году на докризисный уровень 2021 года", - сообщили в департаменте. (Справка "РГ" Ежегодное исследование социально-экономического положения регионов РИА Новости построено на основе агрегирования ключевых показателей регионального развития за год, среди которых - объем производства товаров и услуг, численность занятых в экономике, оборот розничной торговли, доля прибыльных предприятий, смертность населения трудоспособного возраста, уровень безработицы и другие. Результаты рейтинга позволяют судить об уровне социально-экономического развития того или иного региона в сравнении с другими субъектами РФ по итогам 2022 года).

Рынок коммерческой недвижимости г. Калининград

Геополитическая ситуация сильно изменила калининградский рынок коммерческой недвижимости. Почти все его сегменты столкнулись с резким падением спроса, ставки аренды и продажи снизились. С уходом международных брендов выросли объемы вакантных площадей. По данным аналитиков «Авито Недвижимости», в четвертом квартале 2022 года спрос на продажу таких объектов за три месяца сократился на 8%, на аренду — на 10%. Это спровоцировало падение цен в среднем на 16%. Квадратный метр коммерческой недвижимости подешевел за квартал на 8%.

По словам эксперта,⁵ на аренду коммерческой недвижимости в регионе упали и ставки, и спрос. Обычно вслед за падением аренды проседает и стоимость квадратного метра. Но здесь произошла обратная тенденция — спрос на покупку ликвидной коммерческой недвижимости значительно увеличился, особенно на помещения со стабильными арендаторами и сроком окупаемости до 10 лет. Люди стали инвестировать деньги в недвижимость. Приобретают ее как калининградцы, так и приезжие из других регионов — Москвы, Санкт-Петербурга.

«Важный момент — если помещение пустует, то оно никому не нужно. Как только мы сажаем туда арендатора, объект продается, даже дороже на 15-20%. Покупатели ждут, когда он станет востребованным. Потому что, если покупаешь пустующее помещение, оно генерирует убытки, за свои деньги ты еще платишь, как в швейцарском банке. Как только ты приобретаешь недвижимость с арендатором, пусть она приносит 5-15% годовых, это уже прибыльный актив. Сейчас люди покупают объекты даже с 18-летней окупаемостью, такого не было никогда. Им вложенные в коммерческую недвижимость деньги приносят меньше, чем банковские проценты, но у покупателей есть уверенность в сохранение своих средств. Доверие к банкам у людей сейчас снижается, особенно у тех, кто имеет крупные суммы.

На рынке недвижимости наблюдается стабильность. Те, кто приобрел объекты десять лет назад не потеряли ничего в отличие от тех, кто в это время инвестировал в акции. Кто не успел их продать, «выйти в деньги», просто потеряли средства. У кого осталась коммерческая недвижимость, вышли в плюс. За эти 10 лет они получили арендную плату и окупили свои вложения. Эти помещения, по сути, стоят тех же денег, что в них вкладывали, даже если когда-то упали в цене на 10-20%, то потом их стоимость поднялась, иногда на 50%. Инвестиции в коммерческую недвижимость — это защищенные инвестиции». Однако не все объекты коммерческой недвижимости пользуются сейчас спросом. «В регионе перестали покупать земельные участки под многоквартирную застройку. На продажу выставляются участки по 20-30 тысяч кв. м уже с разрешением на строительство, но они никому не нужны. А раньше у нас лист ожидания был — заявок 35-40 в месяц на покупку таких объектов. Теперь застройщики не хотят строить. В среднем возводят небольшое — 5-10 тысяч кв. метров — жилье, так как все понимают, что объекты рынка первичной недвижимости продаются очень тяжело. Калининград оказался практически единственным регионом в России, где новостройки мало востребованы».

⁵https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/27/01/2023/63d3c06b9a7947a1bbb7de1e?utm_source=rbc.ru&utm_medium=inhouse_media&utm_campaign=story_59e745d59a794765820b13be&utm_content=63d3c06b9a7947a1bbb7de1e&utm_term=10.4Z_noauth



В процессе оценки были исследованы сайты: авито, циан, onrealt, 100realt.ru, kvartelia.ru, restate.ru, move.ru.

3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- Недвижимость социально культурного назначения:



- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Вывод: Сегмент рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты – рынок земельных участков под промышленную застройку и производственных зданий Калининграда. В качестве объектов-аналогов для определения стоимости объектов исследования, были рассмотрены объекты, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам.

Ценообразующие факторы

В ходе работы были рассмотрены следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение, близость основных транспортных развязок.
2. Техническое состояние
3. Закрытость территории
4. Наличие железнодорожной ветки
5. Площадь
6. Выделенные мощности по коммуникациям
7. Наличие специальных приспособлений

8. Возможность адаптации складского помещения под любой вид товара, высокая скорость грузооборота, предоставляемые гарантии сохранности грузов, степень соответствия требованиям современной логистики, уровень оснащения и реконструкции

На стоимость оцениваемых помещений способны оказать влияние и другие факторы (рассмотрены по тексту отчета).

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.

Учитывая назначение объекта оценки, в результате анализа открытых источников отобраны сопоставимые объекты, предлагаемые на рынке к продаже.

Рынок нежилых помещений Калининград развит. Ниже приведена таблица с предложениями на продажу производственных зданий.

рынок земельных участков с видом разрешенного использования: для размещения производственных зданий в г. Калининград



| № | Местоположение | Источник информации | Описание | Стоимость, руб. | Площадь, кв.м. | Стоимость 1 кв.м, руб. |
|---|--|--|---|-----------------|----------------|------------------------|
| 1 | Калининградская область, город Калининград, Р-н Московский, ул. Камская 26 | https://kaliningrad.cian.ru/sale/com_mercial/281818141/ | Перспективный участок находится на территории крупной Торговой базы с большим посещением, великолепное место. Инфраструктура развита. Один собственник. Виды разрешённого использования: под производственно-складские здания и торгово-складские здания. 39:15:150816:125. Один собственник. Для размещения промышленных объектов | 2200 000 | 470 | 4681 |
| 2 | Калининградская область, Калининград, ул. Энергетиков, 38 р-н Московский | 1. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_38s_ot_promnznacheniya_29841090_09 2. https://kaliningrad.cian.ru/sale/com_mercial/286562010/ | Земельный участок имеет подъезд с двух сторон, центральный въезд с ул. Энергетиков и въезд с улицы Камышовой это позволяет организовать подъезд к участку, как легковых машин так и грузовых для выгрузки товара. Виды разрешенного использования):офисы, склады, торговые центры, рынки, предприятия общественного питания всех типов, гостиницы, гаражи, автостоянки, автозаправочные станции На земельном участке находится нежилое здание площадью 58 м2 Кадастровый номер: 39:15:141801:30 | 19990 000 | 3800 | 5260 |
| 3 | Калининградская область, Калининград, ул.Камская р-н Московский | https://onrealт.ru/kaliningrad/kypi_t-uchastok/64466560 | зона ПК, гостиницы, автосервиса или автомойки и прочее. На участке подведено электричество 15 кВт, с возможностью увеличения до 50 кВт. Въезд со стороны оживленной улицы Камская, первая линия. 300 метров до перекрестка с Киевской, напротив выезда со складов Камская 2. Участок расчищен и огорожен, установлены столбы освещения. Есть ГПЗУ. Вдоль участка проходит водопроводная линия. Возможно рассмотрение вариантов аренды или совместное использование. Торг умест Кадастровый номер участка 39:15:150817:42. Категория и виды разрешенного использования: * Земли населенных пунктов * Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов * под устройство автостоянки Площадь — 3062 м² | 12 999 000 | 3062 | 4245 |
| 4 | Калининградская область, Калининград, ул Дачная 11 Ленинградский район | https://onrealт.ru/kaliningrad/kypi_t-uchastok/63143380 | участок промышленного назначения, находится в зоне общественных центров , вся инфраструктура в шаговой доступности. — Участок в собственности и выделен к нему сервитут. — Подъездные пути- ровный асфальт. — ГПЗУ участка. — Электричество 15 кВт подключено, можно увеличить. | 6200 000 | 850 | 7294 |




| | | | | | | |
|---|---|---|---|-------------|--------|----------------|
| 5 | Калининградская область, Калининград, ул.Батальная 65 р-н Московский | https://onrealt.ru/kaliningrad/kypit-uchastok/29816419 | участок промышленного назначения все центральные коммуникации проходят рядом с участком ... свет уже подключён 15 кВт В радиусе 50 м строятся многоэтажные дома - огромный жилой комплекс SEVEN(застройщик - Калининградстройинвест) на самой оживлённой улице Московского района | 9900 000 | 480 | 20625 |
| 6 | Калининградская область, Калининград, ул.Дзержинского 222 р-н Московский | https://onrealt.ru/kaliningrad/kypit-uchastok/66166341 | ПЕРВАЯ ЛИНИЯ улицы Дзержинского и удобный заезд. Расположено в Калининграде в пределах окружной. <input checked="" type="checkbox"/> ПРЯМОЙ ДОСТУП К ЖД ВЕТКЕ и выход к озеру Шенфлиз. <input checked="" type="checkbox"/> КОММЕРЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ обширного спектра – зона общественных центров (ОЦ). Есть свежее ГПЗУ <input checked="" type="checkbox"/> 140 кВт электричества на участке. <input checked="" type="checkbox"/> РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЕСТЬ. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Деловое управление, магазины. Кадастровый номер участка: 39:15:142101:22. Аренда. Категория и виды разрешенного использования: * Земли населенных пунктов * Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов * Деловое управление, магазины | 120 000 000 | 58 000 | 2069 Аренда |
| 7 | Калининградская область, Калининград, Правая набережная 5А к1 – ул Ремесленная р-н Центральный | https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot_promnaznacheniya_2039_009973 | Кадастровый номер: 39:15:111603:547 Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) под производственную базу | 12500 000 | 1090 | 11468 |



| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>Видов — Калининградская область</p> <p>Кадастровый номер 39:15:111503:547</p> <p>Калининградская область, г Калининград, наб.Правая</p> <p>Кадастровый номер — 39:15:111503:547 (ссылка на кадастровый сайт)</p> <p>Тип — Земельный участок</p> <p>Категория и виды разрешенного использования: * Земля населенных пунктов * под производственную базу</p> <p>Площадь — 960 м²</p> <p>Другое описание адреса — г Калининград, наб Правая</p> <p>Информация о правах собственности в подробном отчете:</p> <p>Полная информация о правах собственности</p> | | |
|--|--|--|--|--|--|

Для коммерческого использования (разрешённое использование- под размещение административно- производственной базы,зона О-1 градостроительного зонирования территории,зона делового.общественного и коммерческого назначения,предоставляющая возможность иного коммерческого использования участка- торговый центр автосервис, гостиница и прочее). Место активно застраивается,перспектива на будущее. Рядом планируется постройка деловых центров по типу Рыбной деревни. Расположен в 10 мин.от площади Победы.Хорошие подъездные пути.отличная транспортная доступность.



| | | | | | | |
|----|---|---|---|------------|---|------|
| 8 | Калининградская область, Калининград. Ул. 4-я Большая Окружная Р-н Ленинградский | https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_kaliningradskaya_kaliningrad_4-ya_bolshaya_okrujnaya_ul_6806554_722/ | Продам участок промназначения ул.4-я Большая Окружная (Васильково,Кутузово),в 1-й линии дороги,заезд с асфальта.Расположение и схема межевания на фото. В настоящий момент одна территория расположена в зоне П (промышленная зона) номер 156, у другой территории зона Т (обслуживание автотранспорта) номер 4193.На части участка расположены рекламные щиты с долгосрочным договором,приносящие ежегодный доход в 160 тыс.рублей | 10 000 000 | 10 000 | 1000 |
| 9 | Калининградская область, Калининград, ул.Дзержинского 222 р-н Московский | https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_kaliningradskaya_kaliningrad_ul_dzerzhinskogo_690687_6263/ | Продаётся земельный участок промназначения площадью 100 соток. Участок расположен в очень бойком и быстроразвивающемся месте. Участок хорошо просматривается с трассы и имеет отличное географическое направление. Хорошие подъездные пути. есть достаточно электричества.Рассмотрю обмен на спецтехнику. грузовики.земельные участки ИЖД. легковые автомобили. возможно рассрочка. Так же есть смежные участки большей площадью до 4 гектар.Кадастровый номер 39:03:090909:204 Категория и виды разрешенного использования: * Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения * Для сельскохозяйственного производства * производство сельскохозяйственной продукции. Площадь — 22 432.00 м ² Другое написание адреса — Гурьевский р-н, п Лужки | 16000 000 | 10 000 | 1600 |
| 10 | Калининградская область, город Калининград, ул. Двинская | http://primarielt.ru/catalog/7837/  | Продаётся земельный участок по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Двинская Участок промышленного назначения. Площадь 1,5 Га. Для размещения коммунальных, складских объектов. Категория: земли населенных пунктов - под существующую открытую складскую площадку для хранения готовой продукции. Сухой, ровный, отсыпан песком, уплотнён. Вода отведена. Хорошая логистика. Расположен непосредственно на ж/д станции с погрузочно-разгрузочной рампой. Подъездные пути как с окружной дороги, так и из города. Участок оформлен в собственность 110 соток и аренда на 49 лет 40 соток. На арендованном участке имеется зарегистрированное нежилое здание-склад. | 11 100 000 | 11000 аренда 4000 собственн ость | 740 |
| 11 | Г. Калининград, ул. | http://primarielt.ru/catalog/7194/ | Вид права и назначение – собственность, для размещения автобазы со складскими и торговыми помещениями | 25100 000 | 50 000 | 502 |



| | | | | | | |
|--|------------------|------------|--|--|--|--|
| | Большая Окружная | за городом | Объекты на участке – пустой. Соседние участки – построены/строятся. Коммуникации – выданы и оплачены ТУ на Электричество 100кВт (на каждый га - ТП установлена), газ, воду, бытовую канализацию, дренаж и оптоволокно. Дополнительно – Дополнительно: под проезд сформирован участок площадью 6 Га и есть собственная дорога 840 метров, согласован съезд с окружной дороги. КН 39:03:060004:130 | | | |
|--|------------------|------------|--|--|--|--|



| | | | | | | |
|----|--|---|--|------------|-------|------|
| 12 | Г. Калининград, ул.4-я Большая Окружная | https://onrealt.ru/kaliningrad/kypit-uchastok/3842428 за городом | Продам участок промназначения в 1-й линии дороги, заезд с асфальта. Расположение и схема межевания на фото. В настоящий момент одна территория расположена в зоне П (промышленная зона) номер 156, у другой территории зона Т (обслуживание автотранспорта) номер 4193. На части участка расположены рекламные щиты с долгосрочным договором, приносящие ежегодный доход в 160 тыс. рублей. Цена 10 млн. рублей за 4193 (КН 39:03:060004:4193). Площадь 13460 кв.м. | 10 000 000 | 13460 | 743 |
| 13 | Г. Калининград, Тихорецкий тупик 12 | https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/230679930/ | Продается земельный участок под строительство торгового комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, ул. Киевская (ор-р перекресток с ул. Инженерная), кадастровый номер 39:15:141301:44, общая площадь 4745 кв.м., участок в собственности, все городские коммуникации, электричество 60 кВт, цена 16 000 000 рублей. Оформлен на физ.лицо, в собственности. Информация публичной кадастровой карты: Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) под строительство торгового комплекса Земельный участок по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Киевская Уточненная площадь: 4 745 кв.м. | 16 000 000 | 4745 | 3372 |
| 14 | Г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова | https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/268108193/ | Продается земельный участок 15 000 кв.м. Зона ОЖ -зона общественно-жилого назначения | 70 000 000 | 15000 | 4667 |



| | | | | | | |
|----|--|---|--|-----------|-------|------|
| 15 | Г. Калининград, пос. Прегольский | https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/277764531/ | <p>Адрес: Калининградская обл, г Калининград, пос. Прегольский</p> <p>Площадь уточненная: 42 986 кв. м</p> <p>Статус: Ранее учтенный</p> <p>Категория земель: Земли населённых пунктов</p> <p>Разрешенное использование: под незастроенную производственную территорию завода для проектирования и строительства зданий производственно-коммунальной зоны</p> <p>Форма собственности: Част нность</p> | 56000 000 | 42986 | 1303 |
| 16 | Г. Калининград, Красносельская ул, Р-н Центральный | https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_promna_znacheniya_3372917958 | <p>Продаётся участок в промышленной зоне, практически на берегу реки Преголь.</p> <p>Площадь уточненная: 1 400 кв. м</p> <p>Категория земель: Земли населённых пунктов</p> <p>Разрешенное использование: под здания и сооружения производственной базы.</p> <p>Есть коммуникации.</p> <p>Подъезд к участку хороший, только 200 метров грунтовая дорога, в основном - асфальт. Граничащие участки тоже продаются, есть возможность выкупить большую площадку. Также есть возможность выкупа части участка. Все обсуждаемо, на соседних участках есть кирпичные здания, поставленные на кадастровый учёт, которые также продаются. Набережная в этом месте оборудована частично, в том числе - бетонными плитами. На противоположном берегу сооружения порта..</p> | 7 000 000 | 1400 | 5000 |
| 17 | <p>Вывод: Рынок коммерческих земельных участков развит, имеются всего предложения о продаже земельных участков. Земельные участки в общественно-деловой зоне находятся в диапазоне от 4500 до 11500 рублей за кв.м. В промышленных зонах стоимость земельных участков находится в диапазоне от 740 руб до 4500 руб за кв. м.</p> <p>Земельные участки в центре Калининграда стоят около 39000 руб за кв.м.</p> | | | | | |



Предложения на продажу производственных зданий, выставленных в продажу
до даты оценки в г. Калининграде

| № | Местоположение | Источник информации | Описание | Стоимость, руб. | Площадь, кв.м. | Стоимость 1 кв.м, руб. |
|---|--|---|---|-----------------|---|------------------------|
| 1 | г. Калининград, ул. Суворова 54 р-н Московский | https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_ploshchadyu_9709_mangar_985_m_856748133 | Складская база Арочный ангар Ограждение Вся площадка забетонирована | 19 900 000 | 9709 | 2050 |
| 2 | г. Калининград, Яблочная 14 р-н Московский | https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4837.3_m_2132411816 | Административно- производственная база | 93 000 000 | 4837 | 19 226 |
| 3 | г. Калининград, ул. Ручейная 3, Центральный | https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_694_m_3226486176 | Производственно-торговая база з/у в собственности | 16 000 000 | 694 | 23 055 |
| 4 | г. Калининград, ул. Киевская 21А р-н Московский | https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1150_m_2326669460 | Административно- производственный комплекс 150квт | 44 990 000 | 1150 000 | 39 122 |
| 5 | г. Калининград, ул. Держинского 246 к 7 р-н Московский | https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_900_m_950124169 | Производственно-складская площадь со строениями (незавершенное строительство) | 4060 000 | 900 | 4511 |
| 6 | г. Калининград, ул. Транспортная 17А р-н | https://onrealty.ru/kaliningrad/kvart-uchastok/52731243 | Продаётся Пром База. Транспортной 17а, в промышленной зоне, где находится порт, завод по производству автомобилей и завод по ремонту судов. Общая площадь 6 га, земля в собственности. На территории находятся офисное здание площадью 2000 м2, два здания мастерских общей площадью 2 200 м2, здание- | 295 000 000 | Участок 60 000 кв.м. Офисное здание 2000 Склад 5000 | 4917 (за кв.м. з/у) |



| | | | | | | |
|----|--|---|---|--------------------|-------------------------|----------------------------|
| | Московский | | склад площадью 5000 м2 с высотой потолков 9 метров, помещение под мебельное производство площадью 1300 м2 и другие объекты. Рядом расположена ж/д ветка с тупиком протяженностью 500 метров, что позволяет организовать эффективную железнодорожную логистику. Электрическая мощность объекта составляет 550 кВт | | Пр-во 1300 кв.м. | |
| 7 | г. Калининград, ул. Суворова 54 р-н Ленинградский | https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_16326_m_3123791495 | Административно-производственный комплекс | 150 000 000 | 16326 | 9188 |
| 8 | Г. Калининград, р-н Ленинградский недалеко от Центрального таможенного поста | https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_6500_kv_m_ploshchadyu_65_sotok_kaliningradskaya_kaliningrad_leningradskiy_6906355199/ | Продам огороженный участок от 6500 м2 в замощении бетонными плитами. Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: под объекты административно-складского назначения, инженерного узла и стоянку грузового транспорта. Прямой выезд на окружную дорогу. Коммуникации: Электричество: 100 Квт. На территории расположены и включены в стоимость: — Здание контрольно-пропускного пункта; — Сооружение с рефрижераторами; — Сепаратор нефтяных продуктов; — Весы для грузового транспорта. | 50 000 000 | 6500 | 7692 (за кв.м. з/у) |
| 9 | г. Калининград, ул. Аллея Смелых, 120, р-н Московский | https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_391.2_m_1952943789 | Нежилое здание | 3450 000 | 391,2 | 8819 |
| 10 | г. Калининград, ул. Ижорская 30, р-н | https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345799/ | 2-х этажный склад и з/у 8411 кв.м. Есть грузовой лифт 30 квт з/у в собственности | 60 000 000 | 3880,6 | 15462 |



| | | | | | | |
|----|---|---|--|----------------|--------------------------|--------|
| | Ленинградский | | | | | |
| 11 | г. Калининград, ул. Тихорецкая 32 р-н Московский | https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/274781783/ | Здание Земля в аренде хорошие подъездные пути | 13 900 000 | 218,2 | 63704 |
| 12 | г. Калининград, ул. Дюнная 18 р-н Ленинградский | https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_517_kv_m_kaliningrad_dyunnaya_ulica_18_6886617221/ | Производственное здание состояние хорошее, отопление канализация | 22 000 000 | 517 | 42 553 |
| 13 | г. Калининград, Заводская р-н Московский | https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_7325_kv_m_kaliningrad_mikrorayon_p_ribreinyy_zavodskaya_ulica_11_6886612905/ | Производственное здание и земельный участок 4,75 га расположен производственно - складской комплекс (7325 м2). Всё в собственности !!! В основном здании - встроенный административный блок, в двух уровнях (проходная, кабинеты, раздевалки, душевые, санузлы, тепловой узел). Четыре , соединённых между собой, цеха. Высота производственных помещений более 12 м. Действующие кран-балки (10 тонн). Размеры ворот позволяют заезжать фурам. Возможна продажа (по запросу) производственного оборудования (плавильные печи и другое). Территория комплекса и участка полностью огорожена. Заезд с Мамоновского шоссе. Въезд осуществляется через двойной КПП. На участок заходит однолинейный железнодорожный тупиковый путь, протяжённостью 567 м. Все коммуникации центральные (отопление, водоснабжение и водоотведение). Электричество (собственные ТП) : напряжение 220 + 380 В, мощность 1 МЕГА Вт | 170 000 000 | 7325 здания 47500 з/у | 23208 |
| 14 | г. Калининград, ул. Дзержинского 169 р-н Ленинградский | https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_3441_kv_m_kaliningrad_ulica_dzerzhinskogo_kogo_168_6893971147/ | Производственное здание Огорожено, круглосуточная охрана асфальт | 65 000 000 | 3441 | 18890 |



| | | | | | | |
|----|--|---|--|------------|------------|------------|
| 15 | г. Калининград, ул. Двинская 91 р-н Московский | https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_820_kv_m_kaliningrad_dvinskaya_ulica_91_6886612960/ | 3 кирпичных здания э/во 350 кВт Состояние хорошее | 17 700 000 | 820 | 21585 |
| 16 | г. Калининград, ул. Дзержинского 248 (пос Дружный) р-н Московский | https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_18284_kv_m_poselok_drujnyy_ulica_dzerzhinskogo_248_6871051449/ | 2 производственных здания (1026 и 802,4 кв.м.) каркасные из пеноблоков обшивка сайдинг 100 кв. отопление – эл котел, водопровод центральный, з/у в аренде | 19 900 000 | 1828,4 | 10884 |
| 17 | г. Калининград, ул. Полтавская 8 р-н Московский | https://rosndv.ru/kaliningrad/kommercheskaya-needvizhimost/kupit/proizvodstvennoe-pomeshchenie/proizvodstvenno-skladskie-zdaniya-20684-kvm-1397332.html | Произв. здание 985,7 Здание склада 595,5 Здание компрессорной. 111,4 Произв. здание 179,3 Произв. здание 196,5 Эл/снабжение и водопровод от соседнего собственника | 6561 414 | 2068,4 | 3172 |
| 18 | г. Калининград, ул. Победы 84а р-н Центральный | https://rosndv.ru/kaliningrad/kommercheskaya-needvizhimost/kupit/proizvodstvennoe-pomeshchenie/proizvodstvennoje-pomeshhenije-2600-kvm-907155.html | Производственно-торговая база | 21 000 000 | 694 | 30259 |
| 19 | г. Калининград, ул. Камская 49 р-н Московский | https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/242197635/ | Продается производственно-складская база, на участке - 8.643 кв.м. (собственность). Стоимость - 42.000.000 рублей с учетом НДС. В стоимость входит действующий мостовой кран грузоподъемностью - 12,5 тонн. Административное 2-х этажное здание - 150 кв.м. с электрическим отоплением и меблированными помещениями. Закрытый склад - 289 кв.м. + бытовые здания. Открытая площадка для складирования - 4.000 кв.метра. К участку подведена железнодорожная ветка. Территория базы имеет проходную, с круглосуточным постом охраны. Электропитание - 50 Квт с возможностью увеличения до 150 квт.. | 42000 000 | 8600 (з/у) | 4884 (з/у) |
| 20 | г. Калининград, ул. Орудийная 101 "В" | https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267350086/ | Продается уникальный объект, на улице Орудийной, в черте города Калининграда, но с | 60 000 000 | 8000 (з/у) | 7500 |



| | | | | | | |
|----|---|--|---|---------------------------|--|---------------------|
| | | | <p>регистрацией в Гурьевском районе. - 0,8 га в собственности. В настоящее время представляет из себя производственную базу со складскими помещениями 700 м.кв. и 200 м.кв. Отличными подъезды и путями, в тупиковой части ул. Орудийной. - Ввиду расширения жилого сектора в данном районе и массовой застройки многоквартирными жилыми домами, в настоящее время идёт процесс перевода земельного участка под МЖД. На участке заведено и подключено 150 кВт электричество, получены ТУ на воду и канализацию с объёмом для МЖД.</p> | | | |
| 21 | <p>Г. Калининград, пер 2-й Ржевский, 18 Р-н Московский</p> | <p>https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/275840716/</p> | <p>На земельных участках размещен комплекс отдельно стоящих производственно-складских зданий с офисными помещениями общей площадью 7359,9 кв.м, находящихся в собственности:- Нежилое здание (склад) 2022,1 кв.м .-Нежилое здание (склад) с офисными помещениями 2005,9 кв.м. -Нежилое здание (гаражи) с офисными помещениями 1349,3 кв.м .-Нежилое здание (мастерские) 825,3 кв.м .-Нежилое здание (склад) 809,6 кв.м.-Нежилое здание (склад) 298 кв.м.- Нежилое здание (склад) 25,8 кв.м.-Нежилое здание (проходная) 23,9 кв.м.Разрешенная эл. мощность 1 МВт.Высота потолков 5-12 м.Центрального водоснабжение.Подъездные пути асфальтированные с ул. п-ка ЕмельяноваМежду складами имеется твёрдое покрытие с зонами погрузки-разгрузки и стоянки большегрузного транспорта. Территория складского комплекса огорожена.Двое въездных ворот на территорию.Стационарный пост охраны</p> | <p>170 000 000</p> | <p>30023 (з/у) Аренда на 49 лет (27137 кв.м. под зданиями) 2886 кв.м. в собственности</p> | <p>5662</p> |
| 22 | <p>Г. Калининград, Советский проспект 103А, р-н Центральный</p> | <p>https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/291008439/</p> | <p>На Советском проспекте продаётся земельный участок, зона ПК - Производственно-коммерческая Зона. Площадь участка 37 сот. Участок разработан. На участке 3 строения - склады, все сдано в аренду. 120 кВт - электроэнергии 220 В + 380 В. Коммуникации центральные. Газ рядом. К объекту идёт асфальтовая дорога. ГПЗУ есть на руках</p> | <p>67 500 000</p> | <p>3700</p> | <p>18243</p> |

Цены предложений на производственные здания расположенные в города Калининград варьируются в диапазоне – от 2000 до 63700 рублей за один квадратный метр в зависимости от местоположения, площади земельного участка, площади и состояния помещений.



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

- объект оценки относится к нежилой недвижимости формата – земельный участок и размещенные на нем производственные здания;
- в ходе переговоров собственника и покупателя всегда имеет место торг.
на цену оказывают влияние: площадь земельного участка, местоположение объекта, состояние зданий, площадь, выделенные мощности коммуникаций, состояние подъездных путей.



9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- **юридическая правомочность** – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;
- **физическая возможность** – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- **экономическая приемлемость** – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;
- **максимальная эффективность** – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Использование земельного участка как неосвоенного не рассматривался, поскольку объектом оценки является встроенное помещение, а не здание.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости во внимание принимаются четыре основных критерия:

- ✓ техническая (физическая) возможность;
- ✓ соответствие правовым требованиям и ограничениям;
- ✓ экономическая целесообразность;
- ✓ максимальная продуктивность, т.е. обеспечение наивысшей стоимости объекта на дату оценки.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования имущества, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность имущества. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Оцениваемое помещение является встроенным, распложенное на цокольный жилой дом, имеет отдельный вход. К физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования в качестве *гаража*. Использование объекта в качестве указанного назначения не имеет законных ограничений.

Таким образом, руководствуясь основными критериями анализа, принципами целесообразности, результатами исследования и анализа существующего сектора рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование помещения является использование его по своему текущему назначению – **производственного назначения**.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в рамках применяемых подходов

Процесс оценки включает в себя:

- Заключение контракта на оказание услуг по оценке;
- Визуальный осмотр объекта;
- Изучение данных о фактическом состоянии здания и сведений об использовании и происхождении объекта, полученных от Заказчика;
- Сбор необходимой информации;
- Применение общепринятых подходов к оценке стоимости;
- Согласование результатов и итоговая оценка рыночной стоимости;



- Написание отчета об оценке.

Краткая характеристика подходов оценки

В соответствии с ФСО № V, 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.

2. 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.

3. 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, 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.

II. Сравнительный подход

4. 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.

5. 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).

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.



Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

8. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

9. Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений [пункта 3](#) настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

III. Доходный подход

11. 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.

12. 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).

13. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).



14. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

15. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

16. Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

17. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

18. При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

19. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

20. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:



1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

21. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

22. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

23. 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.

IV. Затратный подход

24. 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.

25. 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.

26. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;



2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

29. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

30. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

31. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

32. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

33. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 (ред. от 30.11.2022) "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" (вместе с "Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"} {КонсультантПлюс}

10.1 Обоснование применения подходов к оценке.

В процессе работы оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчёте величины стоимости и использовать только затратный и сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Доходный подход не применяется:

1. Оценщик не располагает достоверной и проверяемой информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки способы и моменты их получения (п.20, 21 ФСО №1).

2. Так как отсутствуют предложения по аренде объектов, подобного сравниваемому, сопоставимые по физическим характеристикам, степени износа, местоположению, состоянию имущества. Имеются единичные предложения, но отсутствует информация по цене аренды, площади и тд. Прозвонки продавцов дополнительной информации не дали.



Учитывая сказанное выше, при оценке объектов недвижимого имущества доходный подход не применялся.

Затратный подход не применяется:

Затратный подход применялся, для оценки производственных зданий. Затратный подход применяется, когда объект является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 (ред. от 30.11.2022) "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" (вместе с "Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральным стандартом оценки "Отчетом об оценке (ФСО VI)") {КонсультантПлюс}

Сравнительный подход

Применяется при оценке объекта оценки, так как имеется полная информация о продаже (на дату оценки) объектов, подобно сравниваемому, которые сопоставимы по физическим характеристикам, степени износа, местоположению, состоянию имущества. На рынке недвижимости Калининграда имеются предложения о продаже земельных участков, производственные здания представлены к продаже только комплексом зданий.

Вывод: С учетом особенностей рассматриваемого объекта недвижимости наиболее целесообразным является применение *сравнительного* подхода при оценке стоимости земельного участка, производственные здания оценивались в рамках затратного подхода.

11. Определение стоимости объекта

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости. Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта аренды.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды:

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. Должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

3. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м.) в единицу времени (год, квартал, месяц).



Желательно проводить сравнительный анализ в тех удельных единицах сравнения, в которых, согласно заданию, требуется определить арендную ставку за передаваемое в аренду помещение.

4. Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги должны отбираться оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными. Критерии отбора должны быть формализованы и указаны в Отчете.

5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой, обратив на это внимание читателя.

6. Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техникой сравнительного анализа, рассматриваемыми ниже.

7. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Объекты-аналоги и сопоставимые сделки аренды или предложения к аренде должны быть детально описаны. Описание должно включать:

- Адрес/местоположение объекта аналога.

- Размер (площадь) объекта аналога.

- Арендная плата/ставка аренды.

- Качество передаваемых прав.

- условия финансирования.

- Дата сделки/предложения.

- Ф.И.О. и телефон контактного лица, с кем проводилось интервью для верификации данных.

- Маркетинговый период (время, в течение которого объект был сдан в аренду, либо находится в листинге).

- Иная описательная информация по всем отобраннным элементам сравнения (например, возраст и состояние объекта аналога, уровень операционных расходов, требуемые затраты на ремонт, если таковые данные имеются).

При описании объектов-аналогов оценщик вправе опираться на требования к описанию и идентификации объекта аренды.

Выявленные отличия объектов-аналогов от объекта оценки при необходимости требуют введения корректировок:

- Корректировка на объем передаваемых прав;
- Корректировка на цену сделки;
- Корректировка на дату оценки;
- Корректировка на этажность;
- Корректировка на транспортную доступность;
- Корректировка на техническое состояние;
- Корректировка на вид разрешенного использования;
- Корректировка на местоположение;

Выбор единиц сравнения

Прежде чем проводить корректировки, необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве таковой выбрана цена за 1 м² площади.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом прямого сравнения продаж

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Исходной предпосылкой применения данного подхода является наличие развитого рынка недвижимости.

В рамках сравнительного подхода используется метод количественных корректировок.

Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам.



Согласно вышеизложенному применение сравнительного подхода в настоящей работе основано на анализе рынка земельных участков региона и цен предложений на аналогичные объекты.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- передаваемые права;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

• в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

• во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

При анализе предложений агентств недвижимости по рынку коммерческой недвижимости были выявлены несколько объектов-аналогов.

Для расчета рыночной стоимости объекта сравнительным подходом оценщик использовал формулу:

$$C_{сп} = S_{об} * C_m$$

где:

$C_{сп}$ – стоимость объекта по сравнительному подходу;

$S_{об}$ – общая площадь земельного участка, кв.м;

C_m – стоимость 1 кв.м общей площади, руб.

В качестве аналогов для расчетов использовались встроенные помещения земельные участки для размещения производственных объектов в г. Калининград.

Описание вносимых корректировок

Корректировка на условия финансирования.

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно - регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так, как и объект оценки и объекты-аналогии сдаются на открытом рынке при рыночных условиях.

Корректировка на время продажи.

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости коммерческой недвижимости во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. В расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.



Корректировка на вид права

Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов [СтатРиелт](https://statrielt.ru) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3199-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликована 02.07.2023 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

| № | Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для жилищной застройки | 0,80 | 0,91 | 0,86 |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажное строительство | 0,93 | 0,99 | 0,96 |
| 3 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры | 0,81 | 0,97 | 0,90 |
| 4 | Земли сельскохозяйственного назначения | 0,62 | 0,89 | 0,75 |
| 5 | Для других целей | 0,60 | 0,97 | 0,82 |
| * Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет | | | | |

Корректировка не применялась, аналоги сопоставимы.

Корректировка на условия сделки.

Безусловно, цена реальной сделки может отличаться от цены предложения. В ходе проведения торгов между покупателем и продавцом обычно цена реальной сделки может отличаться от цены предложения (скидка на «уторговывание»). Это связано, во-первых, с чисто психологическими причинами (завышенное представление продавца о стоимости своего имущества, с одной стороны, и стремление к занижению стоимости со стороны покупателя, для которого практически любой предлагаемый вариант не представляется идеальным с другой стороны). Во-вторых, наличие развитого рынка аналогичных объектов и конкуренция стимулируют продавца к скорейшему заключению сделки даже с некоторыми потерями в выгоде (за исключением эксклюзивных предложений, цена предложения и сделки с которыми может даже расти).

Корректировка на торг была применена на основании Аналитических данных Ассоциации Статриелт.. Скидки на торг при продаже коммерческой недвижимости. Для производственных помещений региона группы Б корректировка = 0,86.

Земельные участки: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-goda>



Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (обновлено 12.07.2023 г.)

Коэффициент Скидки на торг - значение при фактически рыночных условиях продажи рыночной предложения земельного участка, опубликованного на федеральном информационном сайте Российской Федерации. Обусловлены оно основано описью участков (собственников объектов недвижимости, земельных или их частей/долей), средневзвешенное по ключевым параметрам аналогов на сайте Statist.

Позволяет скорректировать рыночную стоимость участка, расположенного в границах кадастрового квартала (кадастровый номер участка) и/или кадастрового квартала (кадастровый номер участка) с учетом фактически рыночных условий продажи земельного участка, опубликованного на сайте Statist.

| № | Объекты недвижимости | Наименование графика | Подошва графика | Среднее значение по 3 | По регионам ¹ | | |
|---|---|----------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов (для размещения коммерческой застройки, торговых, коммунальных, складов, производственных и иных объектов) - в зависимости от сложности застройки и удаленности от центра застройки, наличия коммуникаций, транспортной доступности, наличия объектов недвижимости в границах кадастрового квартала | 0,88 | 0,95 | 0,92 | 0,93 | 0,92 | 0,90 |
| 2 | Земли населенных пунктов для многоэтажного промышленного жилого застройки - в зависимости от сложности застройки и удаленности от центра застройки, наличия коммуникаций, транспортной доступности, наличия объектов недвижимости в границах кадастрового квартала | 0,97 | 0,95 | 0,95 | 0,94 | 0,95 | 0,92 |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от удаленности населенного пункта, удаленности застройки участка (лес, реки, водоемы и пр.), транспортной доступности и социального окружения, наличия коммуникаций, транспортной доступности, наличия объектов недвижимости в границах кадастрового квартала | 0,91 | 0,95 | 0,93 | 0,94 | 0,93 | 0,92 |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от удаленности от центра застройки, удаленности застройки участка (лес, реки, водоемы и пр.), транспортной доступности и социального окружения, наличия коммуникаций, транспортной доступности, наличия объектов недвижимости в границах кадастрового квартала | 0,66 | 0,95 | 0,91 | 0,83 | 0,91 | 0,88 |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иных коммунально-складовых объектов - в зависимости от сложности застройки и удаленности от центра застройки, наличия коммуникаций, транспортной доступности, наличия объектов недвижимости в границах кадастрового квартала | 0,77 | 0,93 | 0,85 | 0,88 | 0,90 | 0,82 |
| 6 | Земли сельскохозяйственного назначения - в зависимости от удаленности от центра застройки, удаленности застройки участка (лес, реки, водоемы и пр.), транспортной доступности и социального окружения, наличия коммуникаций, транспортной доступности, наличия объектов недвижимости в границах кадастрового квартала | 0,18 | 0,90 | 0,81 | 0,84 | 0,82 | 0,79 |
| 7 | Земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью использования застроен - в зависимости от удаленности застройки участка (лес, реки, водоемы и пр.), транспортной доступности, наличия коммуникаций и общей площади участка | 0,83 | 0,94 | 0,88 | 0,88 | 0,88 | 0,86 |

Корректировка на местоположение.

Месторасположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Аналоги подобраны с идентичным месторасположением. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь земельного участка

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-mashtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2023-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2023 года

В результате эффекта «разнозначия» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади

Итого расчет по СтатИРЛТ на основе актуальной рыночной данных

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением | R ² коэффициент детерминации | Коэффициент корректировки | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K п) |
|--|---|---------------------------|--|
| более 1 млн. человек | 0,679 | 0,65 | K п = (S _ц /S _{ср}) ^{0,65} |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек | 0,623 | 0,17 | K п = (S _ц /S _{ср}) ^{0,17} |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,579 | 0,21 | K п = (S _ц /S _{ср}) ^{0,21} |
| всего менее до 50 тыс. человек | 0,551 | 0,27 | K п = (S _ц /S _{ср}) ^{0,27} |

| Категория земельного участка | R ² - коэффициент детерминации | Коэффициент корректировки | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K с) |
|---|---|---------------------------|--|
| Земли промышленности, транспорта, связи и иных коммунально-складовых объектов | 0,531 | 0,28 | K с = (S _ц /S _{ср}) ^{0,28} |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 0,606 | 0,33 | K с = (S _ц /S _{ср}) ^{0,33} |

S_ц – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.
S_{ср} – общая площадь сопоставимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.м.

Калькулятор расчета корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби вводятся через точку, а степени - со знаком '^'

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{ц}}{S_{ср}} \right)^{K \text{ поправки}}$



Корректировка на Застроенность участка как инвестиционный и неотделимый от земли капитал

Таблица 13. Виды разрешенного использования земель населенных пунктов.

| № ВРИ | Наименование ВРИ |
|--------|--|
| 1 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. |
| 2 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки. |
| 3 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок. |
| 4 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества. |
| 5 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. |
| 6 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц. |
| 7 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения. |
| 8 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. |
| 9 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. |
| 10 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов. |
| 11 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов. |
| 12 ВРИ | Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте. |
| 13 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. |
| 14 ВРИ | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами. |
| 15 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования. |
| 16 ВРИ | Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные. |
| 17 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. |

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

- ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению);
- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем);

Согласно ст.263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка. При этом на практике встречаются ситуации, когда застройка является несоответствующей строительным нормам или ветхой, требующей сноса. Данная корректировка учитывает застройку, ценность которой не превышает 20% стоимости земельного участка. В противном случае стоимость объекта капитального строительства рассчитывается отдельно.

- Расположено ветхое строение, под снос, несоответствующее строительным нормам, требующее сноса (под снос) – вид строений, расположенных на территории земельного участка, которые не пригодны для дальнейшей эксплуатации, требуют демонтажа. Ввиду того, что демонтаж требует определенных затрат, данный интервал расположен в сторону снижения стоимости относительно незастроенного участка.
- Участок не застроен – на участке отсутствуют строения, сооружения.
- Имеются улучшения, отдельные конструктивные элементы, незарегистрированные объекты– при данном интервале шкалы учитываются строения, сооружения, малые архитектурные формы, стоимость которых значительно (менее 10% от стоимости участка)
- Имеются улучшения, отдельные конструктивные элементы, незарегистрированные объекты – при данном интервале шкалы учитываются строения, сооружения, малые архитектурные формы, стоимость которых значительно (менее 30% от стоимости участка)
- При стоимости улучшений более 30% от стоимости земельного участка, улучшение требует специального расчета оценочными методами.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 80).

В качестве эталонного значения определено состояние объекта в части данного фактора – «Участок не застроен».



В Таблице 88, строки 2,3,4,5, представлена экономическая шкала фактора на основе которой

Таблица 88. Интервалы шкалы фактора «Застроенность участка»

| Вид объекта | Под снос | Фундамент, работы нулевого цикла | Участок не застроен | Незарегистрированные улучшения | Имеются ОКС |
|--------------|----------|----------------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|
| ВРИ 3,9,13 | 0,93 | 0,98 | 1,00 | 1,05 | Рассчитывается индивидуально |
| ВРИ 5,6,7,17 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | Рассчитывается индивидуально |
| ВРИ 1 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | Рассчитывается индивидуально |
| ВРИ 2,4 | 0,97 | 0,98 | 1,00 | 1,05 | Рассчитывается индивидуально |

Таблица 89. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Застроенность участка» для ВРИ 3,9,13

| Объект оценки | Под снос | Фундамент, работы нулевого цикла | Участок не застроен | Незарегистрированные улучшения |
|--------------------------------|----------|----------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Объект-аналог | | | | |
| Под снос | 1,00 | 1,06 | 1,08 | 1,13 |
| Участок не застроен | 0,95 | 1,00 | 1,02 | 1,07 |
| Незарегистрированные улучшения | 0,93 | 0,98 | 1,00 | 1,05 |
| Имеются ОКС | 0,89 | 0,93 | 0,95 | 1,00 |

Согласно данным аналитического агентства СтатРиелт 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. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3197-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroeniy-i-sooruzheniy-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Ассоциация
рыночной стоимости недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Получить консультацию | Мои услуги | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Обладание права | Эксплуатация и ремонт

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2023 года

Хотите узнать рыночную стоимость земельного участка (подробнее 12.07.2023 г.)

Исследование рынка 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.

Исход расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельный участок для строительства | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный) | | | 1,00 |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, кирпич, кирпич или газобетонный камень), степени застроенности и возможности повторного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц | 0,75 | 0,94 | 0,87 |

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:
- нижней границе значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхней границе – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Исходя из этих данных, оценщик применил корректировку 1,0638 (1/0,94) по данным СтатРиелт, так как дата расчета корректировки по данным Статриелт более актуальная /01.07.2023/ по верхней



границе диапазона, так как аналог не является плотно застроенным, строение небольшое, возможно использование материалов.

Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение и канализация.

В справочнике оценщика недвижимости -2022 Лейфер Л.А. Земельные участки. Часть II. Полная версия указаны следующие дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- расстояние от точки подключения к коммуникациям до земельного участка;
- сложность подведения коммуникаций;
- важность и значимость наличия коммуникаций для эффективного использования земельного участка по назначению;
- влияние наличия коммуникаций на спрос на земельные участки данного типа;
- характеристики и состояние инженерных коммуникаций.

Границы интервалов корректирующих коэффициентов приведены в табл. 66 справочнике оценщика недвижимости -2022 Лейфер Л.А. Земельные участки. Часть II. Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов, в городах, расположенных в курортных регионах

Таблица 66

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Курортные регионы | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,84 | 0,73 | 0,95 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,83 | 0,68 | 0,98 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) | 0,84 | 0,73 | 0,95 |

Исходя из указанных факторов, учитывая, что объект оценки с полностью подведенными коммуникациями, а объекты аналоги с коммуникациями по границе участка оценщиком была применена корректировка из верхнего диапазона:

Наличие Электричества $1/0,95=1,0526$

Наличие газоснабжения $1/0,98=1,0204$

Наличие водоснабжения, канализации, теплоснабжения $1/0,95 = 1,0526$

Итоговая корректировка 1,1306

Корректировка на наличие ЗОИТ.

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества:



1. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56

Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.08.2016; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ санитарно-защитной зоны для предприятий ОАО "Завод ЖБИ-2", ЗАО "Балткерамзитстрой", ООО "КПД-Калининград" и установлении ограничений(обременений) на входящие в ее состав земельные участки от 10.08.2015 № 50-142-р выдан: Администрация Городского округа "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства. Согласно Распоряжения Администрации городского округа Калининград №50-142 от 10 августа 2015 г. утверждена санитарно-защитная зона:

В соответствии со ст. 8 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, ст.ст. 12, 20 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ, ст. 56 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015), п. 2 ст. 3.3 Федерального закона «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ, ст.ст. 10, 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», п. 4.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», санитарно-эпидемиологическими заключениями Управления Роспотребнадзора по Калининградской области от 11.01.2013 №39.КС.14.000.Т.000002.01.13; №39.КС.14.000.Т.000003.01.13; № 39.КС.14.000.Т.000004.01.13

1. Утвердить границы единой санитарно-защитной зоны общей площадью 680780 кв. м для предприятий: ОАО «Завод ЖБИ-2», расположенного по ул. Мукомольная, 14; ЗАО «Балткерамзитстрой», расположенного по ул. Дюнная, 18; ООО «КПД-Калининград», расположенного по ул. Дюнная, 18 в г. Калининграде, по характерным точкам в соответствии с приложением № 1 к настоящему распоряжению.

2. Установить ограничения (обременения) прав на земельные участки, входящие в единую санитарно-защитную зону предприятий ОАО «Завод ЖБИ-2», ЗАО «Балткерамзитстрой», ООО «КПД-Калининград», расположенных по ул. Мукомольная, 14 - ул. Дюнная, 18 в г. Калининграде, согласно приложению №2 к настоящему распоряжению, определив условия

Таким образом, санитарно-защитная зона установлена, в том числе и в связи находившемся ранее на данном земельном промышленном предприятии (ЗАО «Балткерамзитстрой» ликвидировано 04.12.2020 г.). На основании абз. 2 п. 1 Правил установления санитарно-защитных зон такие зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее - объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования

Статья: Санитарно-защитные зоны (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2023) {КонсультантПлюс}

В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;
(в ред. Постановления Правительства РФ от 21.12.2018 N 1622)

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 N 222 (ред. от 03.03.2022) "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах



санитарно-защитных зон" {КонсультантПлюс}

В случае прекращения эксплуатации, ликвидации (в том числе сноса) объекта, не являющегося объектом накопленного вреда окружающей среде, изменения вида разрешенного использования или назначения такого объекта, предусматривающего осуществление деятельности, в результате которой за контурами объекта его химическое, физическое или биологическое воздействие на среду обитания человека не превышает установленных гигиенических нормативов, правообладатель объекта обязан в срок не более одного месяца со дня наступления указанных обстоятельств представить в уполномоченный орган заявление о прекращении существования санитарно-защитной зоны.

{Статья: "Недоустановленные" санитарно-защитные зоны, или О правовых основаниях и последствиях включения в правила землепользования и застройки ориентировочных и расчетных санитарно-защитных зон (Кирсанов А.Р.) ("Имущественные отношения в Российской Федерации", 2019, N 7) {КонсультантПлюс}}

Таким образом, из вышесказанного следует, что наличие санитарно-защитной зоны на участке промышленного назначения не ограничивает его использование (за исключением размещения пищевого производства и переработки сельскохозяйственной продукции). Кроме того, в связи с ликвидацией одного из предприятий (находившегося как раз на данном земельном участке, границы зоны должны быть пересмотрены.

2. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2018. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения):

ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.08.2020; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № АЗ-28-4880 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе реки Товарная (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 35 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 15.06.2020

Зоны подтопления устанавливаются в отношении территорий, прилегающих к зонам затопления, указанным в [пункте 1](#) настоящих требований, повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями высоких вод водных объектов. В границах зон подтопления устанавливаются:

- а) территории сильного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метра;
- б) территории умеренного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 метров от поверхности;
- в) территории слабого подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров.

Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 N 360 (ред. от 17.08.2022) "О зонах затопления, подтопления" (вместе с "Положением о зонах затопления, подтопления") {КонсультантПлюс}

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;
 - 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
 - 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
 - 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
4. Инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) методы инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и другие методы инженерной защиты) осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации о градостроительной деятельности, юридическими и физическими лицами - правообладателями земельных участков, в отношении которых осуществляется такая защита.

ст. 67.1, "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 04.08.2023) {КонсультантПлюс}

Верховный Суд в [Кассационном определении](#) от 1 марта 2023 г. по делу № 49-КАД22-11-К6 высказался о допустимости размещения объекта ИЖС на земельном участке, расположенном в границах зоны подтопления, до возведения защитных сооружений.

Таким образом, строительство в зонах подтопления не запрещено, предполагается строительство защитных инженерных сооружений.



Кроме того, подтопление земель очень распространено в Северо-Западном регионе России.⁶ Бальная оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов.⁷

| № п/п | Характер ограничения | оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанных с необходимостью учета запретов (отсутствие вероятности – 0, максимум 10), % |
|-------|--|---|
| | В границах зон затопления, подтопления | |
| 1 | строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод | 10 |
| 2 | использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия | 0 |
| 3 | размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов | 0 |
| 4 | осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами | 0 |
| | Сумма | 10 |
| | Количество факторов | 4 |
| | Коэффициент (доля), учитывающий степень ограничения прав собственника, % | 2,5 |

Исходя из этого, оценщик применил корректировку на зону подтопления в размере 2,5%.

3. ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56

Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.06.2022; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 24.05.2022 № 39-00-08/07-4647-2022 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для предприятия ОАО "Завод ЖБИ-2" по адресу: г. Калининград, ул. Мукомольная, 14, земельный участок КН 39:15:140804:60" от 24.05.2022 № 12 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области.

Таким образом, из вышесказанного (ограничение - пункт 1) следует, что наличие санитарно-защитной зоны на участке промышленного назначения не ограничивает его использование (за исключением размещения пищевого производства и переработки сельскохозяйственной продукции).

Определение рыночной стоимости земельного участка

⁶ В.В. Разумов, Д.А. Шаповалов, Н.В. Разумова Переувлажнение и подтопление земель в Северо-Западном регионе России, Международный сельскохозяйственный журнал №5 (365) 2018.

⁷ В.Ю. Сутягин (генеральный директор ООО «Оценка+», член экспертного совета некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Свод», доцент кафедры «Финансы и Банковское дело» Тамбовского государственного университета им. Г.Р.Державина, кандидат экономических наук (г. Тамбов)) «Учет влияния охранных зон на стоимость земельного участка», Имущественные отношения в РФ №12 (195) 2017



| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|------------------------------------|---------------------------------|---|---|---|---|---|
| Источник информации | Задание на оценку | https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/281818141/ | https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/277764531/ | https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_30_00_kv_m_ploshchadyu_30_sotok_kaliningradskaya_kaliningrad_kamskaya_ul_6907347068/ | https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_2411580741 | https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot._promnaznacheniya_3372917958 |
| Стоимость земельного участка, руб. | | 2200 000 | 56 000 000 | 12 999 000 | 14 900 000 | 7 000 000 |
| Площадь, кв. м | 23306 | 470 | 42986 | 3 000 | 9600 | 1400 |
| Стоимость за 1 кв. м, руб., с НДС | | 4681 | 1303 | 4333 | 1552 | 5000 |
| Совершенная сделка или предложение | | предложение | Предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка | | 0,86 | 0,86 | 0,86 | 0,86 | 0,86 |
| Скорректированная цена, руб. | | 4025 | 1120 | 3726 | 1335 | 4300 |
| Рыночные условия (время сделки) | Сентябрь 2023 года | Сентябрь 2023 года | Сентябрь 2023 года | Сентябрь 2023 года | Сентябрь 2023 года | Октябрь 2023 года |
| Корректировка | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, руб. | | 4025 | 1120 | 3726 | 1335 | 4300 |
| 1.1. Обременение | обременения не зарегистрированы | обременения не зарегистрированы | обременения не зарегистрированы | обременения не зарегистрированы | обременения не зарегистрированы | обременения не зарегистрированы |
| 1.2. Качество прав | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |



| | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|---|
| корректировка | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, руб. | | 4025 | 1120 | 3726 | 1335 | 4300 |
| Адрес | г. Калининград ул. Дюнная, дом № 18 р-н Московский | Калининградская область, Калининград, Камская 2б | Калининградская область, Калининград, Пергольский пос. р-н Центральный | Г. Калининград, ул. Камская р-н Московский | Калининградская область, Калининград, Правая наб,26 р-н Центральный | Калининградская область, Калининград, Красносельская ул. р-н Центральный |
| Корректировка на местоположение | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, руб. | | 4025 | 1120 | 3726 | 1335 | 4300 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Под здание котельной | Для размещения промышленных объектов | Под незастроенную производственную территорию завода для проектирования и строительства коммунальной зоны | промназначения | Под устройство автостоянки | Под здания и помещения производственной базы |
| Территориальная зона расположения в соответствии с ПЗЗ | зона ПК производственно-коммерческая зона установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов производственного, коммунально- | зона ПК производственно-коммерческая зона установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов производственного, коммунально- | зона ПК производственно-коммерческая зона установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов производственного, коммунально-складского назначения с размером санитарно-защитной зоны не более 100 м. части | зона ПК производственно-коммерческая зона установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов производственного, коммунально-складского назначения с размером санитарно-защитной зоны не более 100 м. | зона ПК производственно-коммерческая зона установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов производственного, коммунально-складского назначения с размером санитарно-защитной зоны не более 100 м. | зона ПК производственно-коммерческая зона установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов производственного, коммунально-складского назначения с размером санитарно-защитной зоны не более 100 м. |



| | складского назначения с размером санитарно-защитной зоны не более 100 м. части объектов общественно-делового назначения и сопутствующей инфраструктуры | размером санитарно-защитной зоны не более 100 м. части объектов общественно-делового назначения и сопутствующей инфраструктуры | объектов общественно-делового назначения и сопутствующей инфраструктуры | части объектов общественно-делового назначения и сопутствующей инфраструктуры | части объектов общественно-делового назначения и сопутствующей инфраструктуры | части объектов общественно-делового назначения и сопутствующей инфраструктуры |
|--|--|--|---|---|---|---|
| Корректировка | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, руб. | | 4025 | 1120 | 3726 | 1335 | 4300 |
| Близость к центру города | В удалении | В удалении | В удалении | В удалении | В удалении | В удалении |
| Наличие дороги с твердым покрытием (подъезд к участку) | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | 200 м грунтовки |
| Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Площадь, кв. м | 23306 | 470 | 42986 | 3 000 | 9600 | 1400 |
| Корректировка | | 0,3352 | 1,1870 | 0,5633 | 0,7801 | 0,4550 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1349 | 1329 | 2099 | 1041 | 1956 |
| Обеспеченность инженерными коммуникациями | электричество, водоснабжения и канализации, газоснабжение | электричество, водоснабжения и канализации, газоснабжение (на территории торговой базы) | По границам участка | Электричество 15 кВт с возможностью увеличения, остальное по границам участка | По границам участка | Коммуникации есть |
| Корректировка | | 1 | 1,1306 | 1,0741 | 1,1306 | 1 |



| | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---|--------------|
| Скорректированная цена, руб. | | 1349 | 1330 | 2254 | 1176,95 | 1956 |
| Наличие построек на участке | Оценивается свободный от строений | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Имеется неоконченное строительство нежилого здания, степень завершенности 4% (свайное поле) | отсутствует |
| | | 1 | 1 | 1 | 1,0638 | 1 |
| | | 1349 | 1502,57 | 2254 | 1252 | 1956 |
| Весовые коэффициенты | | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,2 |
| Скорректированная цена, руб. | 1663,27 | 269,87 | 300,71 | 450,92 | 250,47 | 391,3 |
| Коэффициент вариации, % | 22,3 | | | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м с НДС | 1663,27 | | | | | |
| Корректировка на ЗОУИТ (зона подтопления) | | | | | | |
| Площадь объекта оценки, кв.м | 23306 | | | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, .. | 37 795 068 | | | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб., | 37 795 000 | | | | | |



1.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Краткое изложение методологии

При определении затрат на создание (воспроизводство или замещение) сооружения специалист проводил расчет методом сравнительной единицы (МСЕ) с использованием справочника КО-ИНВЕСТ®.

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 м³ (или другой удельной единичной расценки) базового здания, взятого в целом.⁸

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 м³). Затраты на замещение объекта определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем). Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение, руб.;

Сср.ед. – стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 м³), руб./ср. ед.;

V – количество сравнительных единиц, (1 кв. м, 1 м³).

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (Сср.ед.) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в Справочнике С.А. Табакова, А.В. Дидковская: «Промышленные здания» Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®» 2023 г.

При использовании справочников КО-ИНВЕСТ® о ценах строительства определяются затраты на создание (замещение) объектов капитального строительства без учета стоимости земельного участка под зданием.⁹ В справочные данные о ценах строительства не учтен также НДС и прибыль предпринимателя.

Подбор объекта-аналога в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ® произведен следующим образом:

- сначала проводится поиск по отрасли объекта-представителя, наиболее близкого по функциональным параметрам к объекту, затраты на создание которого определяются;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя в разрезе отрасли (или отсутствия данной отрасли), используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

Выбор аналогов произведен в первую очередь по сопоставимости фактора материалов конструктивных элементов.

На следующем этапе к справочной стоимости единицы измерения объекта в расчетных таблицах вносятся корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие объекта, затраты на создание которого определяются объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществляется как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректируется величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

При выборе объектов-аналогов в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта и, а также класс конструктивных систем.

Показатели применяемых Справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- усредненная величина доначислений к стоимости в размере Пспр от суммы вышеперечисленных составляющих.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

⁸Источник: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>.

⁹Источник: С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. Промышленные сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2020 г.



Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В соответствии с функциональным назначением, описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках КО-ИНВЕСТ типовым объектам Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Аналог из справочника подбирался прежде всего в соответствии с классом конструктивных систем, основного строительного материала объекта, архитектурно-планировочными решениями, назначением.

Выбор аналога произведен в первую очередь по сопоставимости назначения, фактора материалов конструктивных элементов из Справочника оценщика Ко-Ивест 2023 г. Промышленные здания.

Для объектов:

| № п/п | Наименование объекта | Аналог | Стоимость 1 кв.м. Аналога на 01.06.2023 |
|-------|--|-----------------------|---|
| 1 | нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195 | ruПЗ.19.000.7047/КС-1 | 36864 |
| 2 | нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270, | ruПЗ.19.000.7026/КС-1 | 26209 |
| 3 | нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197 | ruПЗ.19.000.7026/КС-1 | 26209 |
| 4 | нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209 | ruПЗ.19.000.7003/КС-1 | 44017 |
| 5 | нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210 | ruПЗ.19.000.7003/КС-1 | 44017 |
| 6 | нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264 | ruПЗ.19.000.7005/КС-1 | 35488 |

Алгоритм расчета затрат на замещение сооружений по справочникам КО-ИНВЕСТ®

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ®.

Расчет затрат на замещение части оцениваемых сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) производился по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times (1 + \text{Ппр}\%) \times V_{зд} (S_{зд}),$$

где:

Сб - стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

ЗЗ - затраты на замещение, руб.;

Сб - стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

K1 - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;



K2 - корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;
K3 - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ®;
K4 - корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах;
K5 - корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов;
ПП – прибыль предпринимателя;
Vзд (Sзд) - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.)

В соответствии с алгоритмом, Исполнитель применяет к справочной стоимости удельного показателя указанные ниже корректировки.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K1)

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания"⁴¹ данный коэффициент для Калининградской области составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K2)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблицах далее.

Различия в площади объекта-аналога и объекта оценки не установлены, данный коэффициент составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K3)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве в рассматриваемом регионе после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Для справочников, выпущенных на 01.01.2022 г., корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывается по формуле:

$$K3 = И01.10.2023 / И01.07.2023$$

где:

И01.10.2023 - значение индекса цен на строительные-монтажные работы на 01.10.2023 г. по сравнению с данными справочника (а 01.01.2023 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ®, вып. 124, июль 2023 г., таблица «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений»

И01.07.2023 - значение индекса цен на строительные-монтажные работы на дату оценки (01.10.2023 г.) по сравнению с датой 01.01.2023 г. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 124, июль 2023, таблица «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений».

$$K3 = 1,1814 / 1,1753 = 1,0052$$

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (K4)

Является корректирующим коэффициентом на различие в конструктивных системах. Рассчитывается с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент составляет величину 1,0.

Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (K5)

Применялся для учета различия в величине показателя стоимости единицы измерения, обусловленного наличием или отсутствием конструктивных элементов, особых строительных работ, элементов инженерного оборудования оцениваемого объекта и подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Рассчитывался по формуле:

$$K5 = 1 - (УСП_x \pm УСП_y \pm УСП_z \pm \dots \pm УСП_n),$$

где:

УСП – удельный справочный показатель стоимости элемента здания (конструктивных элементов, особостроительных работ, элементов инженерного оборудования), %;

x, y, z...n – вид элемента (фундамент, каркас, электроосвещение и т. п.).

В рамках настоящего Отчета были выявлены следующие различия между оцениваемыми объектами и объектами аналогами из справочников КО-ИНВЕСТ.



Расчет наличия конструктивных элементов

| по аналогу гипПЗ.19.000.7047/КС-4 (котельная S 1216.1 кв.м.) | наименование конструктивного элемента | Удельный | наличие/отсутствие | По Аналогу гипПЗ.19.000.7026/КС-1 (мазутное хоз. КН 197) и для ГРП КН 39:15:140804:270 | наименование конструктивного элемента | Удельный | Наличие/ |
|--|---------------------------------------|----------|--------------------|--|---|----------|------------|
| №п/п | | Вес, % | | №п/п | | Вес, % | отсутствие |
| 1 | фундамент | 5.21 | 5.21 | 1 | фундамент | 34.00 | 34 |
| 2 | каркас | 13.00 | 13.00 | 2 | Стены наружные | 34.00 | 30 |
| 3 | Стены наружные | 11.00 | 11.00 | 3 | Стены внутренние, перегородки, сантехкабины | 0.00 | 0 |
| 4 | стены перегородки сантехкабины | 1.00 | 1.00 | 4 | Перекрытия и покрытие | 7.00 | 7 |
| 6 | покрытия и перекрытия | 17.71 | 17.71 | 6 | кровли | 3.00 | 2 |
| 7 | кровли | 10.42 | 10.42 | 7 | Проемы (окна, двери) | 2.00 | 2 |
| 8 | проемы окна двери | 17.71 | 17.71 | 8 | полы | 4.00 | 4 |
| 9 | полы | 6.25 | 6.25 | 9 | Отделка потолков, внутренних стен и перегородок | 3.00 | 3 |
| 10 | отделка внутренних стен и перегородок | 4.17 | 4.17 | 10 | Прочие конструкции | 6.00 | 0 |
| 11 | прочие конструкции | 1.04 | 0.00 | 11 | Отопление, вентиляция и кондиционирование | 2.45 | 0 |



| | | | | | | | |
|-----------|--|--------|-------|-----------|---------------------------------|--------|----|
| 12 | отопление вентиляция и кондиционирование | 5.00 | 0.00 | 12 | Водоснабжение и канализация | 2.60 | 0 |
| 13 | водоснабжение и канализация | 3.75 | 0.00 | 13 | Электроснабжение и освещение | 1.75 | 0 |
| 14 | электроснабжение | 3.12 | 0.00 | 14 | Слаботочные системы | 0.20 | 0 |
| 15 | слаботочные системы | 0.62 | 0.00 | 15 | Итого | 100.00 | 82 |
| 16 | прочие системы | 0.00 | 0.00 | | | | |
| 17 | Итого | 100.00 | 86.47 | | | | |



Расчет наличия конструктивных элементов

| По Аналогу гипЗ.19.000.7003/КС-1 и гипЗ.19.000.7005/КС-1 (для КН 209 и КН 210 и КН 264) №п/п | наименование конструктивного элемента | Удельный Вес, % | КН 39:15:140804:209 наличие/ отсутствие | КН 39:15:140804:210 Наличие/отсутствие | КН 39:15:140804:264 Наличие/отсутствие |
|---|---|--------------------|--|---|---|
| 1 | фундамент | 19.00 | 19 | 19 | 19 |
| 2 | Стены наружные | 28.00 | 28 | 28 | 28 |
| 3 | Стены внутренние, перегородки, сантехкабины | | | | |
| 4 | Перекрытия и покрытие | 7.00 | 7 | 7 | 7 |
| 6 | кровли | 2.00 | 2 | 2 | 2 |
| 7 | Проемы (окна, двери) | 4.00 | 4 | 4 | 4 |
| 8 | полы | 2.00 | 2 | 2 | 2 |
| 9 | Отделка потолков, внутренних стен и перегородок | 3.00 | 3 | 3 | 3 |
| 10 | Прочие конструкции | 2.00 | 2 | 2 | 2 |
| 11 | Отопление, вентиляция и кондиционирование | 13.20 | 0 | 0 | 13.2 |
| 12 | Водоснабжение и канализация | 9.90 | 0 | 0 | 9.9 |
| 13 | Электроснабжение и освещение | 8.24 | 0 | 0 | 8.24 |
| 14 | Слаботочные системы | 1.66 | 0 | 0 | 1.66 |
| 15 | Итого | 100.00 | 67 | 67 | 100 |



Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (Ппр%) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3181-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>

[novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3181-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda)

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Жилые здания | 0,04 | 0,07 | 0,05 |
| 2 | Торговые помещения и здания | 0,02 | 0,06 | 0,04 |
| 3 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,00 | 0,04 | 0,02 |
| 4 | Складские помещения и здания | 0,04 | 0,07 | 0,05 |
| 5 | Производственные помещения и здания | -0,01 | 0,06 | 0,03 |
| 6 | Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения | -0,01 | 0,07 | 0,04 |

Согласно данным справочника СтатРиелт оценщик применяет среднее значение прибыли предпринимателя для производственных помещений и зданий (сооружений) 1,03.

Определение износа объектов оценки

Расчет накопленного износа улучшений

Для того чтобы получить рыночную стоимость объекта недвижимости, необходимо скорректировать стоимость воспроизводства (замещения) на величину накопленного износа. Как известно, в зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический износ, функциональное и внешнее



(экономическое) устаревание.

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - определяется периодом эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - это период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) - определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период производимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом производимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) - определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания составляет период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

При определении восстановительной стоимости рассчитывается:

1. Устранимый физический износ элементов;
2. Неисправимый физический износ короткоживущих элементов;
3. Неисправимый физический износ долгоживущих элементов.

Неустранимый физический износ объекта недвижимости обусловлен процессом старения. Такой износ определяется путем сопоставления фактического и нормативного срока службы отдельных конструктивных элементов объектов недвижимости, подразделяющихся на короткоживущие и долгоживущие. Короткоживущие элементы могут неоднократно заменяться и капитально ремонтироваться за все время службы здания.

Долгоживущие элементы не подвергаются замене - их срок службы совпадает со сроком службы здания в целом.

Источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

| Оценка технического состояния объектов | Характеристика технического состояния для зданий и | Характеристика технического состояния | Примерная степень фактического износа, |
|--|--|---------------------------------------|--|
|--|--|---------------------------------------|--|



| | сооружений | машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря | % |
|--------------------------|---|--|--------------|
| 1 - Отличное | "Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию | "Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы. | до 5 |
| 2 - Очень хорошее | Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта) | Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей. | от 5 до 15 |
| 3 - Хорошее | Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта) | Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии. | от 15 до 30 |
| 4 - Удовлетворительное | Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.) | Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте. | от 30 до 50 |
| 5 - Плохое | Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения | При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки. | от 50 до 75 |
| 6 - Неудовлетворительное | Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу | Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации. | От 75 до 100 |

Приказ Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов" {КонсультантПлюс}

Расчет износа объектов оценки произведен методом хронологического возраста.

Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\% (1)$$



где V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
 $V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни)

Нормативный срок службы здания¹⁰ – определенный нормативными документами срок службы зданий, т.е. период времени, в течение которого здания должны, с одной стороны, сохранять работоспособность, а с другой стороны, его стоимость должна быть полностью возмещена за счет амортизации.

Срок службы здания

| Класс | Характеристика несущих и ограждающих конструкций | Срок службы зданий ¹¹ (не менее*), лет | Срок полезного ¹² использования, лет |
|---|---|---|---|
| Производственных зданий | | | |
| I | Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные. Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные Стены: кирпичные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами | 100 | свыше 30 лет (10 амортизационная группа) |
| II | Бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: сборные ленточные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами. Каркасные производственные и складские здания Колонны, фермы, балки и ригели: стальные. Стены: трехслойные («сэндвич») панели. | 50 | свыше 30 лет (10 амортизационная группа) |
| III | Бескаркасные производственные и складские здания (включая неотапливаемые) Фундаменты: сборные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: стальные облегченные. Лестничные марши и площадки: деревянные или стальные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими или деревянными переплетами | 20 | от 20 до 25 лет (8 амортизационная группа) |
| IV | Прочие производственные и складские здания | до 20 | от 15 до 20 лет (7 амортизационная группа) |
| Общественных зданий¹³ | | | |
| I | каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами | 175 | свыше 30 лет (10 амортизационная группа) |
| II | особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы - железобетонные или кирпичные; перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам | 150 | свыше 30 лет (10 амортизационная группа) |
| III | с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы - железобетонные, или каменные своды по металлическим балкам | 125 | свыше 30 лет (10 амортизационная группа) |
| IV | со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия - деревянные | 100 | свыше 30 лет (10 амортизационная группа) |
| V | со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы - кирпичные или деревянные; перекрытия - деревянные | 80 | свыше 30 лет (10 амортизационная группа) |
| VI | деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами | 50 | свыше 30 лет (10 амортизационная группа) |
| VII | деревянные каркасные, щитовые | 25 | от 20 до 25 лет (8 амортизационная группа) |

¹⁰ <http://www.ocenchik.ru/>

¹¹ <https://impert.ru/kapitalnost-zdanij-snip-gruppy-kapitalnosti.html>

¹² Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 27.12.2019) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/1e41717903a74912327e10eb80547bd73a1f7378/

¹³ <https://base.garant.ru/2307777/62ca3e9a93aac147338fa0b3dccb5683/>



| | | | |
|------|---|----|--|
| VIII | камышитовые и прочие облегченные здания (деревянные телефонные кабины и т.п.) | 15 | группа от 20 до 25 лет (8 амортизационная группа) |
| IX | палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций | 10 | от 7 до 10 лет (5 амортизационная группа) |

Расчет износа нежилых зданий

| Наименование показателей и поправок | нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195 | нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270 | нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197 | нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209 | нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210 | нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264 |
|-------------------------------------|--|---|---|---|---|--|
| год ввода в эксплуатацию | 1972 | 1991 | 1945 | 1945 | 1991 | 1972 |
| дата оценки | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| срок службы | 51 | 32 | 78 | 78 | 32 | 51 |
| нормативный срок службы | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| физический износ | 0,51 | 0,32 | 0,78 | 0,78 | 0,32 | 0,51 |



Расчет рыночной стоимости нежилых зданий

| Наименование показателей и поправок | нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195 | нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270 | нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197 | нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209 | нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210 | нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264 |
|--|--|---|---|---|---|--|
| площадь, кв.м. | 1216.1 | 55 | 65.8 | 29.2 | 19.4 | 102 |
| Этажность | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Класс конструктивной системы объекта | КС-4 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 |
| Наименование справочника | Ко-Ивест. Промышленные здания.2023 г. | Ко-Ивест. Промышленные здания.2023 г. | Ко-Ивест. Промышленные здания.2023 г. | Ко-Ивест. Промышленные здания.2023 г. | Ко-Ивест. Промышленные здания.2023 г. | Ко-Ивест. Промышленные здания.2023 г. |
| Класс конструктивной системы объекта-аналога | КС-4 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 |
| Класс качества объекта-аналога | Econom | Econom | Econom | Econom | Econom | Econom |
| Аналог по справочнику | ruПЗ.19.000.7047/КС-4 | ruПЗ.19.000.7026/КС-1 | ruПЗ.19.000.7026/КС-1 | ruПЗ.19.000.7003/КС-1 | ruПЗ.19.000.7003/КС-1 | ruПЗ.19.000.7005/КС-1 |



| | | | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Справочный показатель по объектам аналогам, руб./ед | 36864.00 | 26209.00 | 26209.00 | 44017.00 | 44017.00 | 35488.00 |
| корректирующие коэффициент на отсутствие конструктивных элементов | 0.86 | 0.82 | 0.82 | 0.65 | 0.65 | 1.00 |
| на изменение цен после выхода справочника | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 |
| предпринимательская прибыль, % | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 |
| Общий корректирующий коэффициент по группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов) | 0.90 | 0.85 | 0.85 | 0.67 | 0.67 | 1.04 |
| Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам | 33003.32 | 22251.23 | 22251.23 | 29622.62 | 29622.62 | 36742.71 |
| Величина НДС | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 |
| ПВС на дату оценки с учетом НДС: | 39603.98 | 26701.48 | 26701.48 | 35547.15 | 35547.15 | 44091.26 |
| Величина физического износа, % | 0.51 | 0.32 | 0.78 | 0.78 | 0.32 | 0.51 |
| Величина функционального устаревания, % | | | | | | |
| Величина внешнего устаревания, % | | | | | | |
| Совокупный износ, % | 0.51 | 0.32 | 0.78 | 0.78 | 0.32 | 0.51 |



| | | | | | | |
|--|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Рыночная стоимость 1 м объекта оценки | 19405.95 | 18157.00 | 5874.32 | 7820.37 | 24172.06 | 21604.72 |
| Рыночная стоимость объекта (округленно), руб. | 23599577.91 | 998635.17 | 386530.55 | 228354.87 | 468937.96 | 2203681.00 |
| Итоговая рыночная стоимость, сети | 23600000.00 | 999000.00 | 387000.00 | 228000.00 | 469000.00 | 2204000.00 |
| НДС | 3933333.33 | 166500.00 | 64500.00 | 38000.00 | 78166.67 | 367333.33 |
| без НДС | 19666666.67 | 832500.00 | 322500.00 | 190000.00 | 390833.33 | 1836666.67 |



величина рыночной стоимости объектов оценки

| Наименование объекта оценки ¹⁴ | Площадь объекта оценки, кв.м. | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС | НДС, руб. | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС |
|--|-------------------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|--|
| нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, | 1216,1 | 39:15:140804:195 | 23 600 000.00 | 3 933 333.33 | 19 666 666.67 |
| нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238 | 55 | 39:15:140804:270 | 999 000 | 166 500 | 832 500 |
| нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607 | 65,8 | 39:15:140804:197 | 387 000 | 64 500 | 322 500 |
| нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605 | 29,2 | 39:15:140804:209 | 235 000 | 39 166,67 | 195 833,33 |
| нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98606 | 19,4 | 39:15:140804:210 | 483 000 | 80 500 | 402 500 |
| нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606 | 102 | 39:15:140804:264 | 2204 000 | 367 333.33 | 1836 666.67 |

12. Согласование результатов оценки

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

- применимость подхода к оценке объекта оценки согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки;
- адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка, в том числе рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество отделки, инженерное обеспечение и т.п.

В данном отчете рыночная стоимость земельного участка рассчитана только сравнительным подходом, стоимость производственных зданий только затратным подходом. Поэтому сравнительному подходу и затратному подходу к оценке придан удельный вес равной 1,0.

¹⁴ Наименование объектов приведено в соответствии с Задаанием №13 на определение рыночной стоимости имущественного комплекса объектов недвижимости муниципальной собственности городского округа Истра Московской области (Контракт № 2134611 от 27 января 2022 г.)



13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на 09 октября 2023 г. составляет:

| Наименование объекта оценки ¹⁵ | Площадь объекта оценки, кв.м. | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС | НДС, руб. | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС |
|--|-------------------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|--|
| Земельный участок | 23306 | 39:15:140804:83 | 37 795 000 | - | 37 795 000 |
| нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, | 1216,1 | 39:15:140804:195 | 23 600 000.00 | 3 933 333.33 | 19 666 666.67 |
| нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238 | 55 | 39:15:140804:270 | 999 000 | 166 500 | 832 500 |
| нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607 | 65,8 | 39:15:140804:197 | 387 000 | 64 500 | 322 500 |
| нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605 | 29,2 | 39:15:140804:209 | 235 000 | 39 166,67 | 195 833,33 |
| нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98606 | 19,4 | 39:15:140804:210 | 483 000 | 80 500 | 402 500 |
| нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606 | 102 | 39:15:140804:264 | 2204 000 | 367 333.33 | 1836 666.67 |
| Итого | | | 65 703 000.00 | 4 651 333.33 | 61 051 666,67 |

Оценщик:

Семенова Ольга Викторовна

¹⁵ Наименование объектов приведено в соответствии с Задаанием №13 на определение рыночной стоимости имущественного комплекса объектов недвижимости муниципальной собственности городского округа Истра Московской области (Контракт № 2134611 от 27 января 2022 г.)



Список использованной литературы

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ, от 21.03.2002 г. № 31-ФЗ, от 14.11.2002 г. № 143-ФЗ, от 10.01.2003 г. № 15-ФЗ, от 27.02.2003 г. № 29-ФЗ, от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ, от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ, от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ, от 05.02.2007 г. № 13-ФЗ, от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ, от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ, от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009 г. № 91-ФЗ, от 17.07.2009 г. № 145-ФЗ, от 27.12.2009 г. № 343-ФЗ, от 27.12.2009 г. № 374-ФЗ, от 22.07.2010 г. № 167-ФЗ, от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ, от 01.07.2011 г. № 169-ФЗ, от 11.07.2011 г. № 200-ФЗ, от 21.11.2011 г. № 327-ФЗ, от 30.11.2011 г. № 346-ФЗ, от 03.12.2011 г. № 383-ФЗ, от 07.06.2013 г. № 113-ФЗ, от 02.07.2013 г. № 185-ФЗ, от 23.07.2013 г. № 249-ФЗ, от 12.03.2014 г. № 33-ФЗ, от 04.06.2014 г. № 143-ФЗ, от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ, от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ, от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ, от 08.03.2015 г. № 48-ФЗ, от 08.06.2015 г. № 145-ФЗ, от 13.07.2015 г. № 216-ФЗ);
5. Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
6. Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
7. Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
9. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
10. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
11. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
12. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
13. Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщиков;
14. Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.economy.gov.ru, www.knightfrank.ru, www.arendator.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.izrukvruki.ru, www.arsenal-holding.ru, http://orsn.rambler.ru, www.blackwood.ru, www.incom.ru, www.praedium.ru, www.roszem.ru, www.zem-kom.ru.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

В процессе расчетов Оценщик применял метод математического округления для расчетных величин.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.



Приложение 1. Скриншоты объекта оценки (земельного участка)

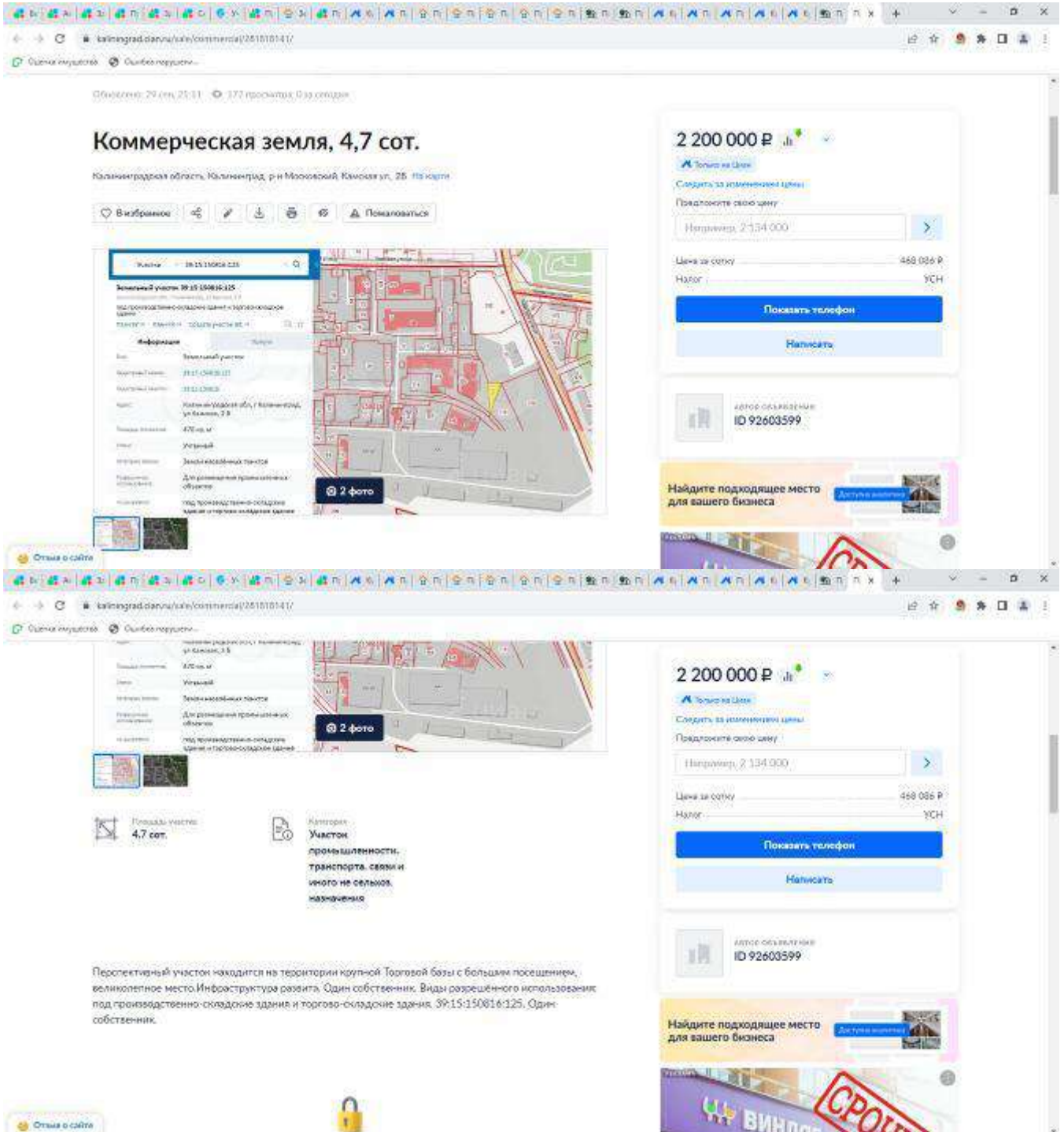




Приложение 2. Аналоги объекта оценки (земельного участка)

Аналог №1

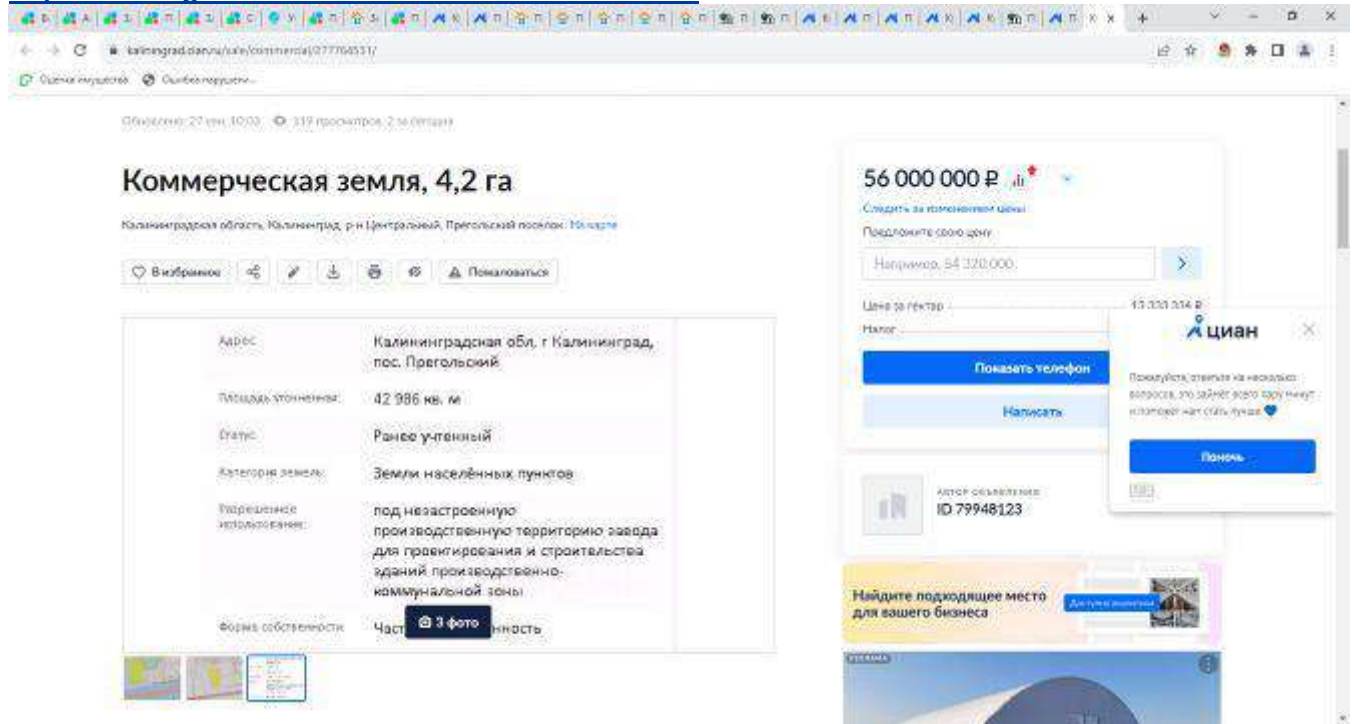
<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/281818141/>





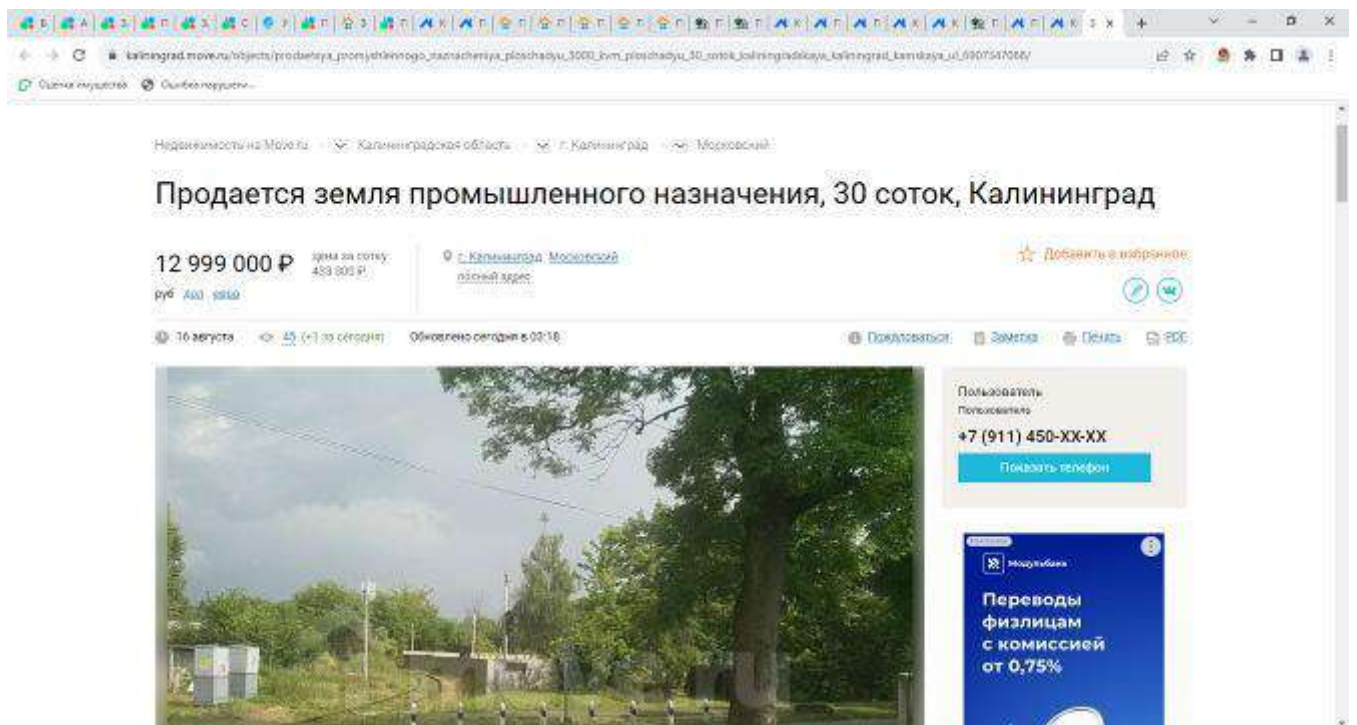
Аналог №2

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/277764531/>



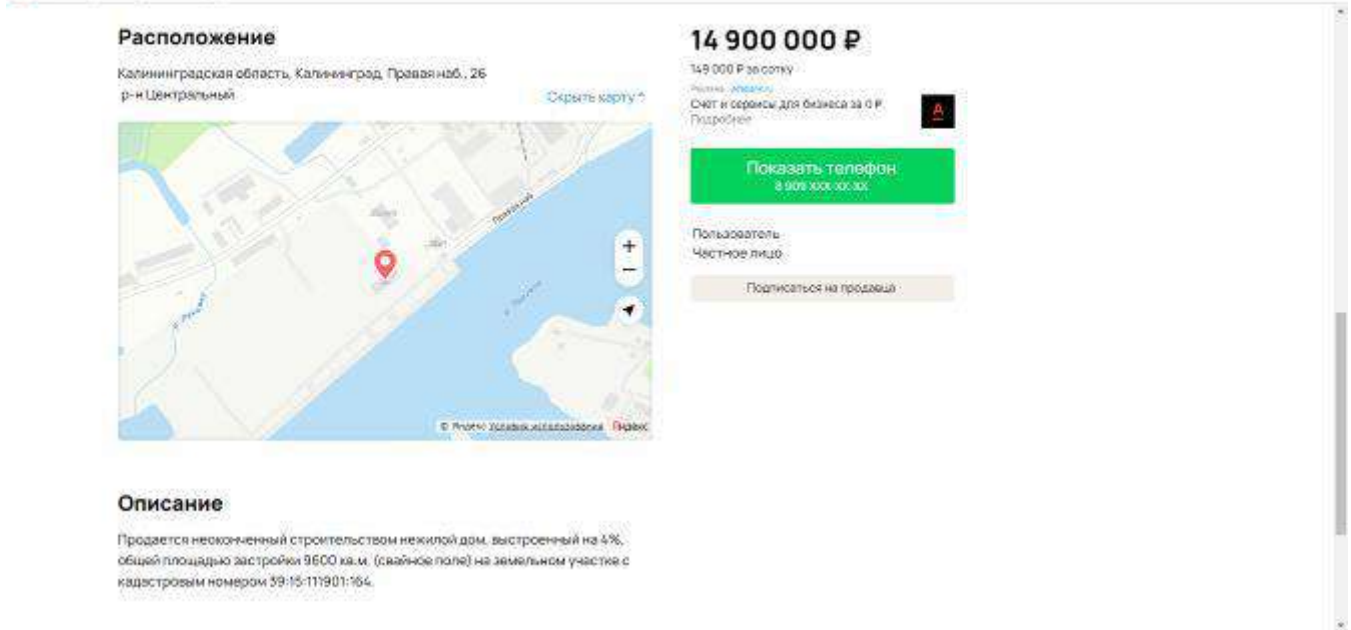
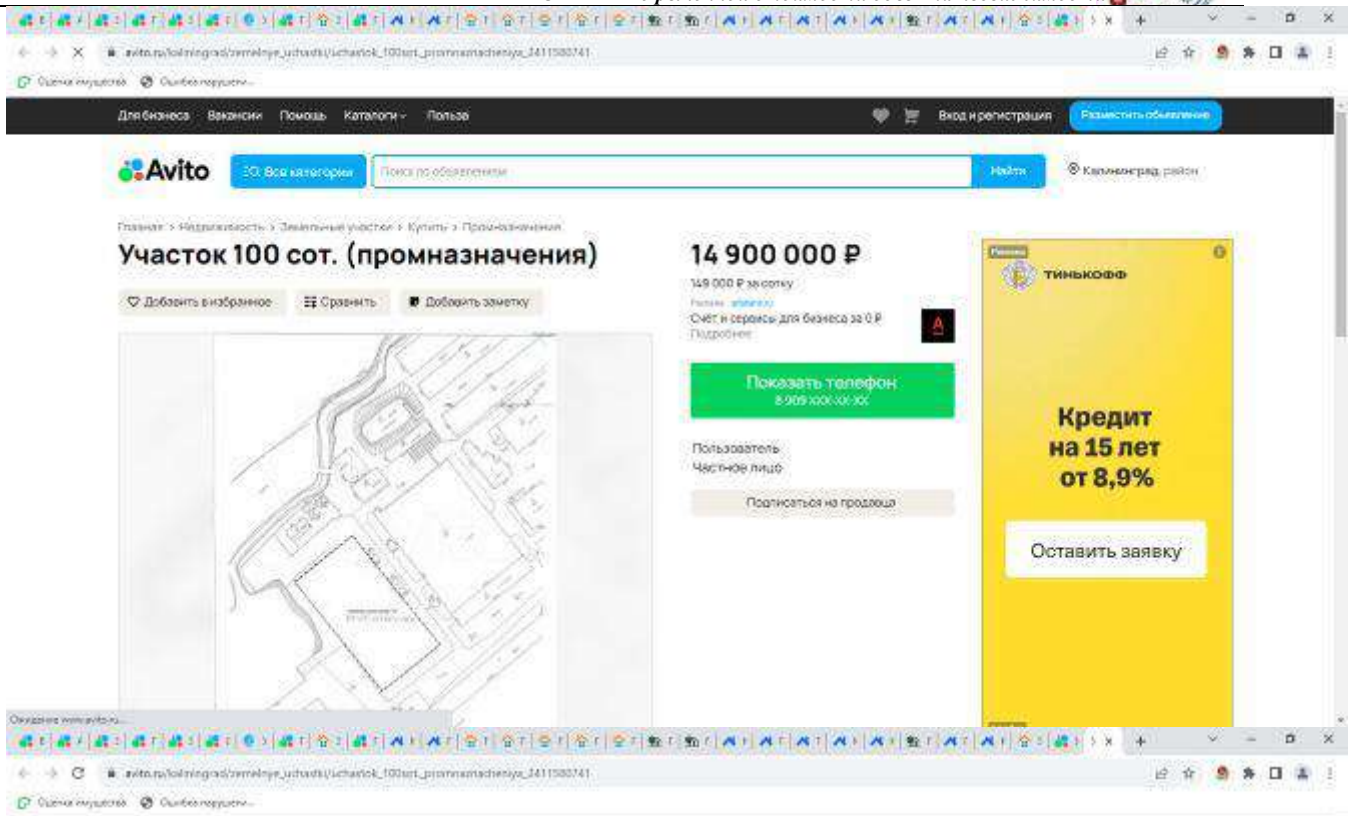
Аналог № 3

https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_3000_kv_m_ploschadyu_30_sotok_kaliningradskaya_kaliningrad_kamskaya_ul_6907347068/



Аналог 4

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_promnaznacheniya_2411580741



Аналог №5

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_promnaznacheniya_3372_917958



Александр Градский — Авто x Купить земельный участок (1) x Участок 14 сот. Промышленн... x

https://www.avito.by/lot/ingradzemelnye_dochastki_dachniki_14sot_droomizochesnyja_3372947963

Об участке

Площадь: 14 сот.

Расположение

Калининградская область, Калининград, Красносельская ул. р-н Центральный

[Показать карту](#)

Описание

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

7 000 000 Р
500 000 Р за сотку

[Показать телефон](#)
8 000 000 00 00 00

[Написать сообщения](#)
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Этажи Калининград
Агентство
На Авито с сентября 2016

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Владимир Ильин

Не забудьте откладывать на понедельник — начните обучение сейчас



Приложение 3. Аналоги объекта оценки (нежилые здания)

Аналог №1

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



| КОТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ / ЗДАНИЕ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ Для зданий в рублевом эквиваленте, универсальный субъект 2023г. | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|----------|
| ОБЪЕКТ: г/пЗ.19.000.7047 / КС - 4 | | | | | | | | | | | | |
| ОБЪЕМ: КОТЕЛЬНАЯ | | | | | | | | | | | | |
| ФУНДАМЕНТЫ - Бетонный / железобетонный ВАРЯС - Сварной железобетонный / стальные металлоконструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Железобетонные / кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОТОЛКИ - железобетонные / деревянные / металлические | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | | |
| г/пЗ.19.000.7047 | КС - 4 | КС - 4 | КС - 4 | КС - 4 | КС - 4 | КС - 4 | КС - 4 | КС - 4 | КС - 4 | КС - 4 | КС - 4 | КС - 4 |
| 1948-20 | 012-01 | 0470-20 | 115-05 | 0603-01 | 0596-20 | 0560-06 | 0718-20 | 1218-13 | 057-70 | 080-47 | 1100-05 | 080-70 |
| 5.23% | 12.20% | 11.80% | 1.80% | 17.71% | 18.42% | 17.75% | 8.23% | 4.17% | 1.04% | 3.90% | 2.75% | 100.51 |
| | | | | | | | | | | | | 31629.00 |

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2023г.
Пользователь: ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА» / 5311005836

Раздел: ОТРАСЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ / ЗДАНИЕ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ
Объект: г/пЗ.19.000.7047 / КОТЕЛЬНАЯ
Порядок стоимости: 31333.33 RUB / 01.01.2023

Сопутствующая информация:
ТЭИМ, к справочнику
Объем самостроительных работ
Информационная справка и результаты построения модели
Объемы работ ТЭИМ, сведения для информации в всех справочниках

Источник данных: Строительная оценка "Промышленные здания". Внутренние показатели стоимости строительства", QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные являются действительными только при наличии правильного кода.
Все актуальные и важные информации в нашем
Методы для актуализации справочной стоимости см. на: <http://unisol.com/ru/ru/>
Актуальные технические части и методические указания см. на: <http://unisol.com/ru/ru/>
В случае разногласия в технической части или методике в установленном комплекте изданий и указанных выше, достоверными необходимо считать документы по основным вышкам.

Объект: г/пЗ.19.000.7047 / КС - 4
2023г. / Калининградская область

| Дата | Стоимость | Дата | Стоимость |
|----------|-----------|----------|-----------|
| 01.01.23 | 36391 | 01.07.23 | 36904 |
| 01.02.23 | 36520 | 01.08.23 | 0 |
| 01.03.23 | 36651 | 01.09.23 | 0 |
| 01.04.23 | 36783 | 01.10.23 | 0 |
| 01.05.23 | 36823 | 01.11.23 | 0 |
| 01.06.23 | 36864 | 01.12.23 | 0 |

Аналог №2



| ЗДАНИЕ ПИЛЛЕТ ПРОМЫШЛЕННОГО КОНДИСАТА ОТРАСЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ / ПИЛЛЕТ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ Для зданий в рублевом эквиваленте, универсальный субъект 2023г. | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|----------|
| ОБЪЕКТ: г/пЗ.01.000.7026 / КС - 1 | | | | | | | | | | | | |
| ОБЪЕМ: ПИЛЛЕТ | | | | | | | | | | | | |
| ФУНДАМЕНТЫ - Бетонный / Бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Кирпичный ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОТОЛКИ - Гипсокартон / Гипсокартон ПРОЕМЫ - Проемы / Проемы ПРОЕМЫ - Дверные ПОТОК - Промышленный ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ - Прочая | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | | |
| г/пЗ.01.000.7026 | КС - 1 | КС - 1 | КС - 1 | КС - 1 | КС - 1 | КС - 1 | КС - 1 | КС - 1 | КС - 1 | КС - 1 | КС - 1 | КС - 1 |
| 1948-20 | 012-01 | 0470-20 | 115-05 | 0603-01 | 0596-20 | 0560-06 | 0718-20 | 1218-13 | 057-70 | 080-47 | 1100-05 | 080-70 |
| 34.30% | 7.07% | 34.30% | 2.70% | 2.80% | 17.75% | 18.42% | 17.75% | 8.23% | 3.00% | 3.41% | 2.60% | 100.51 |
| | | | | | | | | | | | | 22315.00 |

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2023г.
Пользователь: ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА» / 5311005836

Раздел: ОТРАСЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ / ПИЛЛЕТ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
Объект: г/пЗ.01.000.7026 / ЗДАНИЕ ПИЛЛЕТ ПРОМЫШЛЕННОСТИ
Порядок стоимости: 22315.33 RUB / 01.01.2023

Сопутствующая информация:
ТЭИМ, к справочнику
Объем самостроительных работ
Информационная справка и результаты построения модели
Объемы работ ТЭИМ, сведения для информации в всех справочниках

Источник данных: Строительная оценка "Промышленные здания". Внутренние показатели стоимости строительства", QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные являются действительными только при наличии правильного кода.
Все актуальные и важные информации в нашем
Методы для актуализации справочной стоимости см. на: <http://unisol.com/ru/ru/>
Актуальные технические части и методические указания см. на: <http://unisol.com/ru/ru/>
В случае разногласия в технической части или методике в установленном комплекте изданий и указанных выше, достоверными необходимо считать документы по основным вышкам.

Объект: г/пЗ.01.000.7026 / КС - 1
2023г. / Калининградская область

| Дата | Стоимость | Дата | Стоимость |
|----------|-----------|----------|-----------|
| 01.01.23 | 25872 | 01.07.23 | 26227 |
| 01.02.23 | 25971 | 01.08.23 | 0 |
| 01.03.23 | 26071 | 01.09.23 | 0 |
| 01.04.23 | 26173 | 01.10.23 | 0 |
| 01.05.23 | 26191 | 01.11.23 | 0 |
| 01.06.23 | 26209 | 01.12.23 | 0 |



Аналог №3

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.koinvest.ru>, г. Москва, Тел./Факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://uniset.ru>



| РАСХОДЫ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|--------|---------|
| ОТРАСЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ / НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩАЯ, ХИМИЧЕСКАЯ И НЕФТЕХИМИЧЕСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ | | | | | | | | | | | | |
| Детализация в рамках отчета Универсальный субъект 2023 | | | | | | | | | | | | |
| ОБЪЕКТ | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | | | | | | |
| Рыночная стоимость | | | | | | | | | | | | |
| 37477,00 | | | | | | | | | | | | |
| 7120,39 | 23400,59 | 3022,00 | 349,24 | 1408,08 | 349,24 | 1114,01 | 349,84 | 4946,15 | 3718,96 | 3261,68 | 622,71 | 1486,00 |
| 100,00% | 100,00% | 1,00% | 2,00% | 4,00% | 1,00% | 3,00% | 2,00% | 13,20% | 9,92% | 8,70% | 1,65% | 3,97% |

Базовый регион: Универсальный субъект для издания 2023г.
Пользователь: ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА» 5311005806

Раздел: ОТРАСЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ / НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩАЯ, ХИМИЧЕСКАЯ И НЕФТЕХИМИЧЕСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
Объект: г/пЗ.07.000.7003 / НАХОДЯЩИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ
Порядок стоимости: 37477,00 руб. / 01.01.2023

Сопутствующая информация:
ТММ, в строительстве
Объект собственности: государственная
Информация о владельце: государственная собственность

Источники данных: Сравнение с аналогами / Промышленные данные. Указанные показатели стоимости строительства **ФНБ** в рамках работы услуги являются средними значениями и проверки данных. Полученные данные являются действительными только при наличии правильного кадастра.

Все актуальные и базовые информации о здании
Методом для актуализации справочной стоимости объекта: <http://uniset.ru/price/2023>
Детализация по конструктивной и архитектурной информации: <http://uniset.ru/price/2023>
В случае разногласия в технической части или неточности в установленных показателях здания и указанных выше, достоверным необходимо считать документы по объекту выдан.

| Дата | Стоимость | Дата | Стоимость |
|----------|-----------|----------|-----------|
| 01.01.23 | 43450 | 01.07.23 | 44047 |
| 01.02.23 | 43617 | 01.08.23 | 0 |
| 01.03.23 | 43786 | 01.09.23 | 0 |
| 01.04.23 | 43957 | 01.10.23 | 0 |
| 01.05.23 | 43987 | 01.11.23 | 0 |
| 01.06.23 | 44017 | 01.12.23 | 0 |

Аналог №4

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.koinvest.ru>, г. Москва, Тел./Факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://uniset.ru>



| РАСХОДЫ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|--------|---------|
| ОТРАСЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ / НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩАЯ, ХИМИЧЕСКАЯ И НЕФТЕХИМИЧЕСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ | | | | | | | | | | | | |
| Детализация в рамках отчета Универсальный субъект 2023 | | | | | | | | | | | | |
| ОБЪЕКТ | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | | | | | | |
| Рыночная стоимость | | | | | | | | | | | | |
| 37477,00 | | | | | | | | | | | | |
| 7120,39 | 23400,59 | 3022,00 | 349,24 | 1408,08 | 349,24 | 1114,01 | 349,84 | 4946,15 | 3718,96 | 3261,68 | 622,71 | 1486,00 |
| 100,00% | 100,00% | 1,00% | 2,00% | 4,00% | 1,00% | 3,00% | 2,00% | 13,20% | 9,92% | 8,70% | 1,65% | 3,97% |

Базовый регион: Универсальный субъект для издания 2023г.
Пользователь: ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА» 5311005806

Раздел: ОТРАСЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ / НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩАЯ, ХИМИЧЕСКАЯ И НЕФТЕХИМИЧЕСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
Объект: г/пЗ.07.000.7003 / НАХОДЯЩИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ
Порядок стоимости: 37477,00 руб. / 01.01.2023

Сопутствующая информация:
ТММ, в строительстве
Объект собственности: государственная
Информация о владельце: государственная собственность

Источники данных: Сравнение с аналогами / Промышленные данные. Указанные показатели стоимости строительства **ФНБ** в рамках работы услуги являются средними значениями и проверки данных. Полученные данные являются действительными только при наличии правильного кадастра.

Все актуальные и базовые информации о здании
Методом для актуализации справочной стоимости объекта: <http://uniset.ru/price/2023>
Детализация по конструктивной и архитектурной информации: <http://uniset.ru/price/2023>
В случае разногласия в технической части или неточности в установленных показателях здания и указанных выше, достоверным необходимо считать документы по объекту выдан.

| Дата | Стоимость | Дата | Стоимость |
|----------|-----------|----------|-----------|
| 01.01.23 | 43450 | 01.07.23 | 44047 |
| 01.02.23 | 43617 | 01.08.23 | 0 |
| 01.03.23 | 43786 | 01.09.23 | 0 |
| 01.04.23 | 43957 | 01.10.23 | 0 |
| 01.05.23 | 43987 | 01.11.23 | 0 |
| 01.06.23 | 44017 | 01.12.23 | 0 |



Аналог №5

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.koinvest.ru>, г. Москва, Тел.Факс: (495) 988-20-83, Разработано: <http://analiz1.com>



| КОЭФФИЦИЕНТ | | КОЭФФИЦИЕНТ | | | КОЭФФИЦИЕНТ | | КОЭФФИЦИЕНТ | | КОЭФФИЦИЕНТ | | КОЭФФИЦИЕНТ | | КОЭФФИЦИЕНТ | | КОЭФФИЦИЕНТ | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ | КОЭФФИЦИЕНТ |
| 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 |

Базовый регион: Универсальный субъект для оценки 2023г.
 Подкатегория: ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА» (511106183)

Ячейка: ОТРАСЛЕВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ / НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩАЯ, ХИМИЧЕСКАЯ И НЕФТЕХИМИЧЕСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
Объект: г/пЗ.07.000.7005 / НАСОВИЧЬ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ
Порядок стоимости: 35031.00 RUB, / 01.01.2023

Существующая информация:
[3D/VR и панорама](#)
[Объект собственности](#)
[Информация о кадастровом и кадастровом состоянии объекта](#)
[Объект недвижимости](#)

Источники данных: Сравнение с аналогами «Промышленные здания. Купольные помещения стоимости строительства», **ОН-САФЕ**, в среднем водном уровне, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные являются действительными только при наличии правильного кода.

Вся авторская и другая информация в этом Методике для актуальности оценочной стоимости объекта: <http://shop.koinvest.ru/analiz1>
 Актуальные профессиональные и методические издания сайта: <http://www.koinvest.ru>
 В случае разногласий в технической части или наличии в установленном клиентом объекте и/или в установленном виде, достоверность необходимо считать документы по действующим видам.

Объект: г/пЗ.07.000.7005 / КС - 1
 2023г. / Калининградская область

| Дата | Стоимость | Дата | Стоимость |
|----------|-----------|----------|-----------|
| 01.01.23 | 35031 | 01.07.23 | 35512 |
| 01.02.23 | 35165 | 01.08.23 | 0 |
| 01.03.23 | 35301 | 01.09.23 | 0 |
| 01.04.23 | 35439 | 01.10.23 | 0 |
| 01.05.23 | 35463 | 01.11.23 | 0 |
| 01.06.23 | 35488 | 01.12.23 | 0 |



Приложение 4. Корректирующие коэффициенты

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.colinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83. Разработано: <http://firmcol.com>



Активизируйте
чтобы активировать
Пароль

ИЦС №124 Версия +

Корректирующие коэффициенты стоимости строительства справочников КО-ИНВЕСТ 2022г. и 2023г.
по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

Пояснение: [Подробная инструкция по адресу: http://files.colinvest.ru/rbfx23.pdf](http://files.colinvest.ru/rbfx23.pdf)

| Дата | Класс конструктивных систем | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | КС-1 | КС-1А | КС-2 | КС-3 | КС-4 | КС-5 | КС-6 | КС-6А | КС-6Б | КС-7 |
| Для корректировки, изданий Универсальный субъект 2023г. → Калининградская область | | | | | | | | | | |
| 01.07.2021 | 0.9796 | 1.0062 | 1.1246 | 0.7758 | 1.0024 | 0.9838 | 0.9840 | 0.9658 | 0.9941 | 1.0015 |
| 01.08.2021 | 0.9880 | 1.0133 | 1.1314 | 0.7842 | 1.0104 | 0.9920 | 0.9923 | 0.9744 | 1.0024 | 1.0116 |
| 01.09.2021 | 0.9971 | 1.0216 | 1.1390 | 0.7931 | 1.0185 | 1.0002 | 1.0006 | 0.9829 | 1.0118 | 1.0206 |
| 01.10.2021 | 1.0125 | 1.0312 | 1.1548 | 0.8030 | 1.0279 | 1.0098 | 1.0102 | 0.9928 | 1.0241 | 1.0396 |
| 01.11.2021 | 1.0123 | 1.0292 | 1.1477 | 0.8068 | 1.0244 | 1.0078 | 1.0086 | 0.9928 | 1.0240 | 1.0413 |
| 01.12.2021 | 1.0306 | 1.0485 | 1.1695 | 0.8212 | 1.0433 | 1.0254 | 1.0263 | 1.0106 | 1.0424 | 1.0595 |
| 01.01.2022 | 1.0451 | 1.0579 | 1.1852 | 0.8304 | 1.0539 | 1.0366 | 1.0377 | 1.0225 | 1.0534 | 1.0767 |
| 01.02.2022 | 1.0676 | 1.0772 | 1.2030 | 0.8523 | 1.0718 | 1.0549 | 1.0568 | 1.0431 | 1.0745 | 1.1006 |
| 01.03.2022 | 1.0900 | 1.0982 | 1.2199 | 0.8741 | 1.0904 | 1.0749 | 1.0774 | 1.0649 | 1.0971 | 1.1246 |
| 01.04.2022 | 1.1130 | 1.1191 | 1.2381 | 0.8959 | 1.1096 | 1.0952 | 1.0980 | 1.0868 | 1.1196 | 1.1501 |
| 01.05.2022 | 1.1194 | 1.1247 | 1.2432 | 0.9025 | 1.1153 | 1.1013 | 1.1044 | 1.0936 | 1.1270 | 1.1575 |
| 01.06.2022 | 1.1262 | 1.1311 | 1.2486 | 0.9078 | 1.1209 | 1.1073 | 1.1107 | 1.1003 | 1.1334 | 1.1642 |
| 01.07.2022 | 1.1337 | 1.1383 | 1.2547 | 0.9152 | 1.1271 | 1.1145 | 1.1168 | 1.1074 | 1.1413 | 1.1720 |
| 01.08.2022 | 1.1378 | 1.1422 | 1.2587 | 0.9189 | 1.1309 | 1.1183 | 1.1206 | 1.1114 | 1.1454 | 1.1764 |
| 01.09.2022 | 1.1421 | 1.1462 | 1.2627 | 0.9225 | 1.1347 | 1.1223 | 1.1246 | 1.1155 | 1.1496 | 1.1809 |
| 01.10.2022 | 1.1463 | 1.1502 | 1.2668 | 0.9263 | 1.1386 | 1.1262 | 1.1285 | 1.1196 | 1.1538 | 1.1854 |
| 01.11.2022 | 1.1506 | 1.1543 | 1.2710 | 0.9300 | 1.1426 | 1.1302 | 1.1326 | 1.1237 | 1.1580 | 1.1899 |
| 01.12.2022 | 1.1550 | 1.1584 | 1.2752 | 0.9338 | 1.1465 | 1.1343 | 1.1366 | 1.1279 | 1.1623 | 1.1945 |
| 01.01.2023 | 1.1594 | 1.1626 | 1.2795 | 0.9376 | 1.1506 | 1.1384 | 1.1408 | 1.1321 | 1.1667 | 1.1992 |
| 01.02.2023 | 1.1639 | 1.1668 | 1.2838 | 0.9415 | 1.1547 | 1.1426 | 1.1449 | 1.1364 | 1.1711 | 1.2039 |
| 01.03.2023 | 1.1684 | 1.1711 | 1.2882 | 0.9454 | 1.1588 | 1.1468 | 1.1491 | 1.1407 | 1.1755 | 1.2086 |
| 01.04.2023 | 1.1729 | 1.1754 | 1.2927 | 0.9493 | 1.1630 | 1.1510 | 1.1534 | 1.1450 | 1.1800 | 1.2134 |
| 01.05.2023 | 1.1737 | 1.1763 | 1.2932 | 0.9502 | 1.1642 | 1.1524 | 1.1553 | 1.1465 | 1.1811 | 1.2141 |
| 01.06.2023 | 1.1745 | 1.1771 | 1.2937 | 0.9511 | 1.1655 | 1.1537 | 1.1572 | 1.1480 | 1.1822 | 1.2148 |
| 01.07.2023 | 1.1753 | 1.1780 | 1.2942 | 0.9520 | 1.1668 | 1.1551 | 1.1591 | 1.1495 | 1.1832 | 1.2154 |
| Для прогнозной корректировки, изданий Универсальный субъект 2023г. → Калининградская область | | | | | | | | | | |
| 01.08.2023 | 1.1774 | 1.1801 | 1.2961 | 0.9540 | 1.1693 | 1.1577 | 1.1623 | 1.1523 | 1.1856 | 1.2173 |
| 01.09.2023 | 1.1794 | 1.1822 | 1.2979 | 0.9560 | 1.1718 | 1.1603 | 1.1655 | 1.1550 | 1.1879 | 1.2193 |
| 01.10.2023 | 1.1814 | 1.1843 | 1.2998 | 0.9579 | 1.1743 | 1.1630 | 1.1687 | 1.1578 | 1.1903 | 1.2212 |
| 01.11.2023 | 1.1834 | 1.1864 | 1.3017 | 0.9599 | 1.1769 | 1.1656 | 1.1719 | 1.1606 | 1.1926 | 1.2231 |



Приложение 5. Фотографии объекта оценки

Нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607, общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197







нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209







нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195





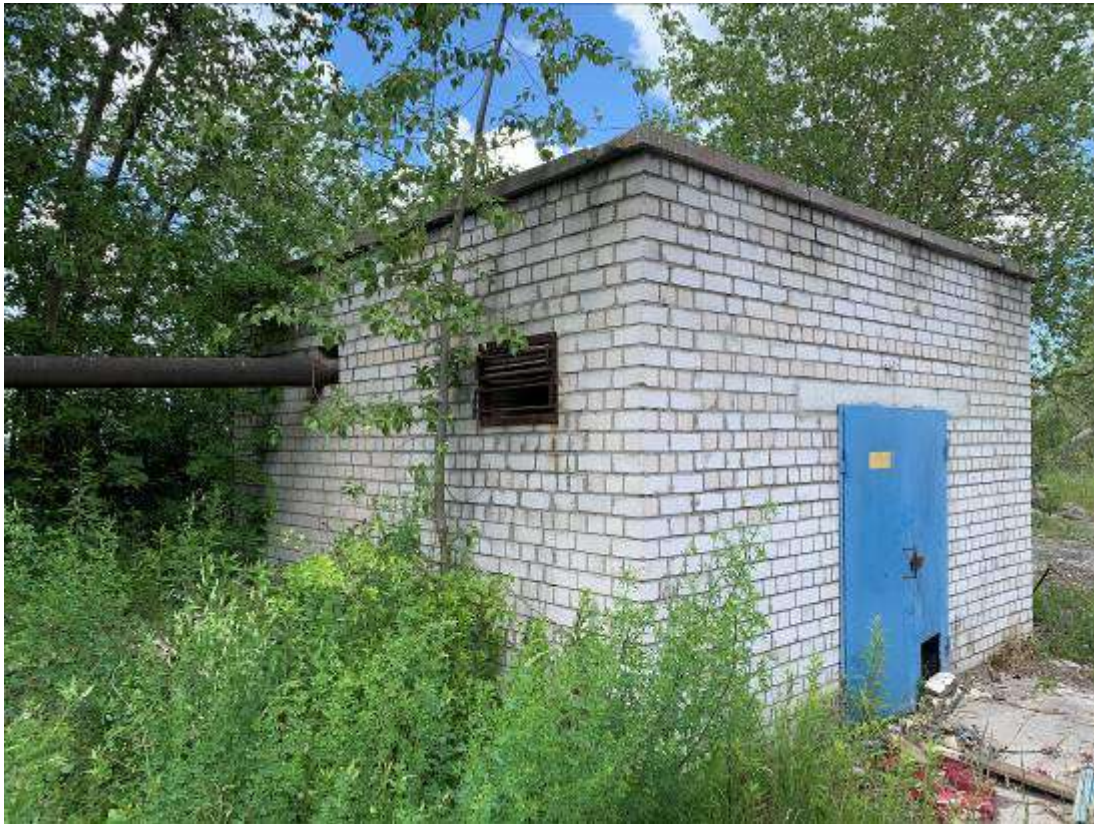






нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98608, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210







нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270







нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264







Приложение 6. Документы объекта оценки

Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:140804:83, площадью 23 306 кв. м

Филиал Федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.09.2022, поступившего на рассмотрение 21.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Земельный участок | | Раздел 1 Лист 1 | |
|--|--|-------------------|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВН-001/2022-165620180 | 39-15-140804-83 | | |
| Кадастровый номер: | 39-15-140804 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 01.11.2010 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | данные отсутствуют Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Калининград, ул. Дюнная. На земельном участке расположено здание ж/д станции по адресу: ул. Дюнная, 18. | | |
| Площадь: | 23306 +/- 24 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 25683678.12 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 39-15-140804-195, 39-15-140804-197, 39-15-140804-209, 39-15-140804-210, 39-15-140804-264, 39-15-000000-7415, 39-15-140804-270 | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 39-15-140804-4 | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | под здание ж/д станции | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют | | |
| полное наименование должности | полпись | | инициалы, фамилия |
| | | | Активация Чтобы активировать документ, нажмите на значок «Активация» |



Лист 2

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|-------------------|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВН-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключения 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: | данные отсутствуют | | |
| 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 04.08.2016; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ санитарно-защитной зоны для предприятий ОАО "Завод ЖБИ-2", ЗАО "Балткерамзитстрой", ООО "КПД-Калининград" и установлении ограничений(обременений) на входящие в ее состав земельные участки от 10.08.2015 № 50-142-р/ИВ/АЦИЯ) выдан: Администрация Городского округа "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства Калининградской области (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации | | |



Лист 3

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |
| <p>Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2018. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.08.2020; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № АЗ-28-4880 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе реки Товарная (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 35 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 15.06.2020 № ZoneToGKN_282BC8C5-0BBD8-4E8F-BC7B-329A7E9C4DC выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ВИЗИР", Петров Михаил Вячеславович. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.06.2022; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 24.05.2022 № 39-00-08/07-4647-2022 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для предприятия ОАО "Завод ЖБИ-2" по адресу: г. Калининград, ул. Мухомольная, 14, земельный участок КН 39:15:140804:60" от 24.05.2022 № 12 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области.</p> | | | |
| Получатель выписки: _Шевина Марина Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" Администрация муниципального образования городской округ «Город Калининград» | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | |
|--|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 5 |
| Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | |
| Катастровый номер: 39:15:140804:83 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |
| 4.1 | вид: |
| | дата государственной регистрации: |
| | номер государственной регистрации: |
| | срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: |
| | основание государственной регистрации: |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной: |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: |
| 1.1 | Муниципальное образование городской округ "Город Калининград" |
| 2.1 | Собственность 39-39-01/335/2011-199 21.03.2012 00:00:00 |
| 3.1 | данные отсутствуют |
| Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости | |
| | 21.03.2012 00:00:00 |
| | 39-39-01/335/2011-203 |
| | данные отсутствуют |
| | данные о правообладателе отсутствуют |
| | Катастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости), № 39/11-ВС-ЗУ-105290, выдан 26.10.2011, ФБУ "Кадатровая палата" по Калининградской области |
| | данные отсутствуют |
| | данные отсутствуют |

Активация V
Чтобы активиро





Лист 5

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | Всего листов раздела 2: 5 | | Всего листов выписки: 39 | |
|---|---|--|--|--------------------------|--|
| Лист № 2 раздела 2 | | Всего листов раздела 2: 5 | | Всего листов выписки: 39 | |
| 21.09.2022г. № КУВН-001/2022-165620180 | | 39:15:140804:83 | | Всего листов выписки: 39 | |
| Кадастровый номер: | | 39:15:140804:83 | | Всего листов выписки: 39 | |
| 4.2 | вид: | охранная зона железной дороги(проезе) | | | |
| | дата государственной регистрации: | 21.03.2012 00:00:00 | | | |
| | номер государственной регистрации: | 39-39-01/335/2011-202 | | | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные о правообладателе отсутствуют | | | |
| | основание государственной регистрации: | Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости), № 39/11-ВСЗУ-105290, выдан 26.10.2011, ФБУ "Кадастровая палата" по Калининградской области | | | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | | | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной: | данные отсутствуют | | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | данные отсутствуют | | | |
| 4.3 | вид: | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости | | | |
| | дата государственной регистрации: | 21.03.2012 00:00:00 | | | |
| | номер государственной регистрации: | 39-39-01/335/2011-201 | | | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные о правообладателе отсутствуют | | | |
| | основание государственной регистрации: | Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости), № 39/11-ВСЗУ-105290, выдан 26.10.2011, ФБУ "Кадастровая палата" по Калининградской области | | | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | |

Активация
"Чтобы активировать"
"Параметры"



Лист 6

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной; | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4.4 | вид: | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости | |
| | дата государственной регистрации: | 21.03.2012 00:00:00 | |
| | номер государственной регистрации: | 39-39-01/335/2011-200 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные о правообладателе отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости), № 39/11-ВС/ЗУ-105290, выдан 26.10.2011, «ФБУ "Кадастровая палата" по Калининградской области | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: | | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |



Лист 7

| Земельный участок | |
|--|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 5 |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего разделов: 8 |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | |
| Кадастровый номер: | 39:15:140804:83 |
| 4.1 | <p>вид: Публичный сервитут</p> <p>дата государственной регистрации: 12.08.2016 11:03:17</p> <p>номер государственной регистрации: 39-39/001-39/001.040/2016-7503/1</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 12.08.2016 по 30.11.2016</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичный</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление, № 1109, выдан 28.07.2016, Администрация городского округа "Город Калининград"</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p> <p>Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют</p> <p>Правотриазания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют</p> |
| 5 | Активация |
| 6 | Чтобы активы |
| 7 | "Параметры" |
| 8 | |
| 9 | |
| 10 | |



Лист 8

| | | | |
|--|---|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют | | |



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

| | | | |
|--|---------------------------|--------------------------|--|
| Земельный участок вид объекта недвижимости: | | Всего листов выписки: 39 | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
| Масштаб 1:3000 | | Условные обозначения: | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | ПОДПИСЬ | |
| | | М.П. | |
| | | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |
| | | Параметры | |
| | | Активация | |
| | | Активация | |

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: 3 |
| Всего разделов: 8 | |
| Всего листов выписки: 39 | |

21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180

Кадастровый номер:

39:15:140804:83

| № п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|-------|-------------|----------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 67°53.3' | 21.25 | данные отсутствуют | 39:15:140804:935 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 67°54.4' | 8.37 | данные отсутствуют | 39:15:140804:935 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 67°53.6' | 11.51 | данные отсутствуют | 39:15:140804:935 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 67°54.7' | 8.14 | данные отсутствуют | 39:15:140804:935 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 86°6.6' | 42.75 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 86°8.9' | 23.96 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 174°27.1' | 16.14 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.9 | 174°27.4' | 6.11 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 9 | 1.1.9 | 1.1.10 | 174°27.4' | 12.22 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 10 | 1.1.10 | 1.1.11 | 174°30.4' | 8.67 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 11 | 1.1.11 | 1.1.12 | 174°29.8' | 6.05 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 12 | 1.1.12 | 1.1.13 | 55°55.6' | 9.51 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 13 | 1.1.13 | 1.1.14 | 55°57.7' | 5.91 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 14 | 1.1.14 | 1.1.15 | 51°2.1' | 4.1 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 15 | 1.1.15 | 1.1.16 | 50°50.7' | 1.81 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 16 | 1.1.16 | 1.1.17 | 51°0.5' | 1.62 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 17 | 1.1.17 | 1.1.18 | 53°15.8' | 3.44 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 18 | 1.1.18 | 1.1.19 | 53°14.9' | 5.82 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 19 | 1.1.19 | 1.1.20 | 52°44.8' | 2.99 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 20 | 1.1.20 | 1.1.21 | 28°40.6' | 11.17 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 21 | 1.1.21 | 1.1.22 | 10°23.5' | 3.55 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 22 | 1.1.22 | 1.1.23 | 10°20.4' | 4.4 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 23 | 1.1.23 | 1.1.24 | 10°22.7' | 21.98 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |
| 24 | 1.1.24 | 1.1.25 | 358°57.7' | 6.07 | данные отсутствуют | 39:15:140804:84 | данные отсутствуют |

АКТИВАЦИЯ
Чтобы активировать
«Параметры»





| Земельный участок | | Вид объекта недвижимости | | Всего листов выписки: 39 | | |
|--|--------|-----------------------------|-----------|--------------------------|--------------------|--|
| Лист № 2 раздела 3.1 | | Всего листов раздела 3.1: 3 | | Всего разделов: 8 | | |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | 39:15:140804:83 | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | | | |
| 25 | 1.1.25 | 1.1.26 | 86°37.2' | 60.9 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 26 | 1.1.26 | 1.1.27 | 178°22.6' | 7.41 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 27 | 1.1.27 | 1.1.28 | 172°4.0' | 2.46 | данные отсутствуют | 39:15:140804:60 урист@zbbi2.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Мухомольная, дом №14 |
| 28 | 1.1.28 | 1.1.29 | 171°0.7' | 11.52 | данные отсутствуют | 39:15:140804:60 урист@zbbi2.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Мухомольная, дом №14 |
| 29 | 1.1.29 | 1.1.30 | 172°26.9' | 11.34 | данные отсутствуют | 39:15:140804:60 урист@zbbi2.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Мухомольная, дом №14 |
| 30 | 1.1.30 | 1.1.31 | 172°27.7' | 7.55 | данные отсутствуют | 39:15:140804:60 урист@zbbi2.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Мухомольная, дом №14 |
| 31 | 1.1.31 | 1.1.32 | 87°40.1' | 30.98 | данные отсутствуют | 39:15:140804:60 урист@zbbi2.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Мухомольная, дом №14 |
| 32 | 1.1.32 | 1.1.33 | 86°44.6' | 6.16 | данные отсутствуют | 39:15:140804:60 урист@zbbi2.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Мухомольная, дом №14 |
| 33 | 1.1.33 | 1.1.34 | 176°23.6' | 2.38 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 34 | 1.1.34 | 1.1.35 | 176°21.7' | 51.99 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 35 | 1.1.35 | 1.1.36 | 176°17.5' | 4.33 | данные отсутствуют | 39:15:140804:36(2) Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Красная, дом №21, кв. 5; Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 36 | 1.1.35 | 1.1.35 | | | данные отсутствуют | 39:15:140804:842 данные отсутствуют |
| 37 | 1.1.36 | 1.1.37 | 265°30.9' | 5.12 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 38 | 1.1.37 | 1.1.38 | 252°32.7' | 13.5 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 39 | 1.1.38 | 1.1.39 | 265°22.0' | 34.41 | данные отсутствуют | 39:15:140804:36(2) Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Красная, дом №21, кв. 5; Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 40 | 1.1.39 | 1.1.40 | 265°22.1' | 12.63 | данные отсутствуют | 39:15:140804:36(2) Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Красная, дом №21, кв. 5; Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 41 | 1.1.40 | 1.1.41 | 353°6.4' | 6.16 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 42 | 1.1.41 | 1.1.42 | 354°46.8' | 16.38 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 43 | 1.1.42 | 1.1.43 | 267°7.6' | 7.38 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 44 | 1.1.43 | 1.1.44 | 266°14.1' | 36.4 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 45 | 1.1.44 | 1.1.45 | 355°56.6' | 10.89 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 46 | 1.1.44 | 1.1.44 | | | данные отсутствуют | 39:15:140804:36(2) Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Красная, дом №21, кв. 5; Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 47 | 1.1.45 | 1.1.46 | 269°53.3' | 5.12 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 48 | 1.1.46 | 1.1.47 | 270°0.0' | 0.68 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

Акционер В
Члены акционерского общества:

инициалы, фамилия

подпись

М.П.

полное наименование должности

| Земельный участок | | Вид объекта недвижимости | | Всего листов выписки: 39 | | | |
|--|--------|-----------------------------|-----------|--------------------------|--------------------|--------------------|--|
| Лист № 3 раздела 3.1 | | Всего разделов: 8 | | | | | |
| Лист № 3 раздела 3.1 | | Всего листов раздела 3.1: 3 | | | | | |
| 21.09.2022г. № КУВН-001/2022-165620180 | | 39:15:140804:83 | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | | | | |
| 49 | 1.1.47 | 1.1.48 | 269°19.1' | 2.52 | данные отсутствуют | 39:15:140804:36(2) | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Красная, дом №21, кв. 5; Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 50 | 1.1.48 | 1.1.49 | 269°10.3' | 4.84 | данные отсутствуют | 39:15:140804:36(2) | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Красная, дом №21, кв. 5; Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 51 | 1.1.49 | 1.1.50 | 269°6.2' | 15.33 | данные отсутствуют | 39:15:140804:36(2) | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Красная, дом №21, кв. 5; Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 52 | 1.1.50 | 1.1.51 | 269°22.6' | 3.68 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 53 | 1.1.51 | 1.1.52 | 269°7.0' | 13.63 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 54 | 1.1.52 | 1.1.53 | 228°43.7' | 12.72 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 55 | 1.1.53 | 1.1.54 | 221°54.1' | 18.31 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 56 | 1.1.54 | 1.1.55 | 216°40.3' | 24.75 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 57 | 1.1.55 | 1.1.56 | 208°24.2' | 13.94 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 58 | 1.1.56 | 1.1.57 | 204°29.0' | 20.44 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 59 | 1.1.57 | 1.1.58 | 200°3.7' | 12.48 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 60 | 1.1.58 | 1.1.59 | 193°42.5' | 21.22 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 61 | 1.1.59 | 1.1.60 | 188°21.3' | 10.8 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 62 | 1.1.60 | 1.1.61 | 182°56.2' | 46.86 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 63 | 1.1.61 | 1.1.62 | 181°56.0' | 32.91 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 64 | 1.1.62 | 1.1.63 | 270°28.3' | 2.43 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 65 | 1.1.63 | 1.1.64 | 270°34.0' | 5.05 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 66 | 1.1.64 | 1.1.65 | 270°29.7' | 11.57 | данные отсутствуют | 39:15:140804:1157 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Дюнная, дом №18 |
| 67 | 1.1.65 | 1.1.66 | 353°3.2' | 56.97 | данные отсутствуют | 39:15:140804:82 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, дом №40 |
| 68 | 1.1.66 | 1.1.67 | 353°4.5' | 18.49 | данные отсутствуют | 39:15:140804:82 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, дом №40 |
| 69 | 1.1.67 | 1.1.68 | 354°41.5' | 56.09 | данные отсутствуют | 39:15:140804:82 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, дом №40 |
| 70 | 1.1.68 | 1.1.69 | 359°37.5' | 42.8 | данные отсутствуют | 39:15:140804:82 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, дом №40 |
| 71 | 1.1.69 | 1.1.1 | 354°11.9' | 53.51 | данные отсутствуют | 39:15:140804:82 | Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, дом №40 |

Активация

Чтобы активир

Параметры

инициалы, фамилия

подпись

М П

полное наименование должности

Активация

Чтобы активир

Параметры

инициалы, фамилия

подпись

М П

полное наименование должности

Активация

Чтобы активир

Параметры

инициалы, фамилия

подпись

М П

полное наименование должности

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

| | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------|--|-------------------|--|--------------------------|--|
| Лист № 1 раздела 3.2 | | Всего листов раздела 3.2: 3 | | Всего разделов: 8 | | Всего листов выписки: 39 | |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | | | | | |

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|-------------|-------------------------|------------|-----------------------------------|---|
| | X | Y | | |
| | Система координат МСК39 | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 351986.22 | 1189611.32 | - | 0.1 |
| 2 | 351994.22 | 1189631.01 | - | 0.02 |
| 3 | 351997.37 | 1189638.77 | - | 0.02 |
| 4 | 352001.7 | 1189649.43 | - | 0.02 |
| 5 | 352004.76 | 1189656.97 | - | 0.02 |
| 6 | 352007.66 | 1189699.62 | - | 0.03 |
| 7 | 352009.27 | 1189723.53 | - | 0.03 |
| 8 | 351993.21 | 1189725.09 | - | 0.03 |
| 9 | 351987.13 | 1189725.68 | - | 0.03 |
| 10 | 351974.97 | 1189726.86 | - | 0.02 |
| 11 | 351966.34 | 1189727.69 | - | 0.02 |
| 12 | 351960.32 | 1189728.27 | - | 0.02 |
| 13 | 351965.65 | 1189736.15 | - | 0.02 |
| 14 | 351968.96 | 1189741.05 | - | 0.1 |
| 15 | 351971.54 | 1189744.24 | - | 0.02 |
| 16 | 351972.68 | 1189745.64 | - | 0.02 |
| 17 | 351973.7 | 1189746.9 | - | 0.1 |
| 18 | 351975.76 | 1189749.66 | - | 0.02 |
| 19 | 351979.24 | 1189754.32 | - | 0.1 |
| 20 | 351981.05 | 1189756.7 | - | 0.1 |
| 21 | 351990.85 | 1189762.06 | - | 0.1 |
| 22 | 351994.34 | 1189762.7 | - | 0.03 |
| 23 | 351998.67 | 1189763.49 | - | 0.03 |
| 24 | 352020.29 | 1189767.45 | - | 0.1 |

Активация W
Чтобы активировать

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | | Параметры |

М.П.

Земельный участок

ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Всего листов выписки: 39

Всего разделов: 8

Всего листов раздела 3.2: 3

Лист № 2 раздела 3.2

21.09.2022г. № КУ/ВИ-001/2022-165620180

Кадастровый номер: 39:15:140804:83

| | | | | | |
|----|-----------|------------|---|---|------|
| 25 | 352026.36 | 1189767.34 | - | - | 0.1 |
| 26 | 352029.95 | 1189828.13 | - | - | 0.1 |
| 27 | 352022.54 | 1189828.34 | - | - | 0.1 |
| 28 | 352020.1 | 1189828.68 | - | - | 0.1 |
| 29 | 352008.72 | 1189830.48 | - | - | 0.1 |
| 30 | 351997.48 | 1189831.97 | - | - | 0.03 |
| 31 | 351990 | 1189832.96 | - | - | 0.1 |
| 32 | 351991.26 | 1189863.91 | - | - | 0.1 |
| 33 | 351991.61 | 1189870.06 | - | - | 0.1 |
| 34 | 351989.23 | 1189870.21 | - | - | 0.1 |
| 35 | 351937.34 | 1189873.51 | - | - | 0.1 |
| 36 | 351933.02 | 1189873.79 | - | - | 0.1 |
| 37 | 351932.62 | 1189868.69 | - | - | 0.1 |
| 38 | 351928.57 | 1189855.81 | - | - | 0.1 |
| 39 | 351925.79 | 1189821.51 | - | - | 0.1 |
| 40 | 351924.77 | 1189808.92 | - | - | 0.1 |
| 41 | 351930.89 | 1189808.18 | - | - | 0.1 |
| 42 | 351947.2 | 1189806.69 | - | - | 0.1 |
| 43 | 351946.83 | 1189799.32 | - | - | 0.1 |
| 44 | 351944.44 | 1189763 | - | - | 0.1 |
| 45 | 351955.3 | 1189762.23 | - | - | 0.1 |
| 46 | 351955.29 | 1189757.11 | - | - | 0.1 |
| 47 | 351955.29 | 1189756.43 | - | - | 0.1 |
| 48 | 351955.26 | 1189753.91 | - | - | 0.02 |
| 49 | 351955.19 | 1189749.07 | - | - | 0.1 |
| 50 | 351954.95 | 1189733.74 | - | - | 0.1 |
| 51 | 351954.91 | 1189730.06 | - | - | 0.02 |
| 52 | 351954.7 | 1189716.43 | - | - | 0.1 |
| 53 | 351946.31 | 1189706.87 | - | - | 0.1 |
| 54 | 351932.68 | 1189694.64 | - | - | 0.1 |
| 55 | 351912.83 | 1189679.86 | - | - | 0.1 |
| 56 | 351900.57 | 1189673.23 | - | - | 0.1 |
| 57 | 351881.97 | 1189664.76 | - | - | 0.1 |

АКТИВАЦИЯ
Цибыль-Варданян Ар.
Паробянцян

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОДПИСЬ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М П

| Земельный участок | | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------|--|-----|
| вид объекта недвижимости | | | | | |
| Лист № 3 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 | | |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | | | |
| 58 | 351870.25 | 1189660.48 | - | | 0.1 |
| 59 | 351849.63 | 1189655.45 | - | | 0.1 |
| 60 | 351838.94 | 1189653.88 | - | | 0.1 |
| 61 | 351792.14 | 1189651.48 | - | | 0.1 |
| 62 | 351759.25 | 1189650.37 | - | | 0.1 |
| 63 | 351759.27 | 1189647.94 | - | | 0.1 |
| 64 | 351759.32 | 1189642.89 | - | | 0.1 |
| 65 | 351759.42 | 1189631.32 | - | | 0.1 |
| 66 | 351815.97 | 1189624.43 | - | | 0.1 |
| 67 | 351834.33 | 1189622.2 | - | | 0.1 |
| 68 | 351890.18 | 1189617.01 | - | | 0.1 |
| 69 | 351932.98 | 1189616.73 | - | | 0.1 |
| 1 | 351986.22 | 1189611.32 | - | | 0.1 |

Активация
Чтобы активир
"Параметры"

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|



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

| | | | |
|---|---------------------------|--|--------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 8 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учетный номер части: 39:15:140804:83/1 | |
| | | | |
| Масштаб 1:500 | | Условные обозначения: | |
| полное наименование должности | | подпись | |
| | | инициалы, фамилия | |

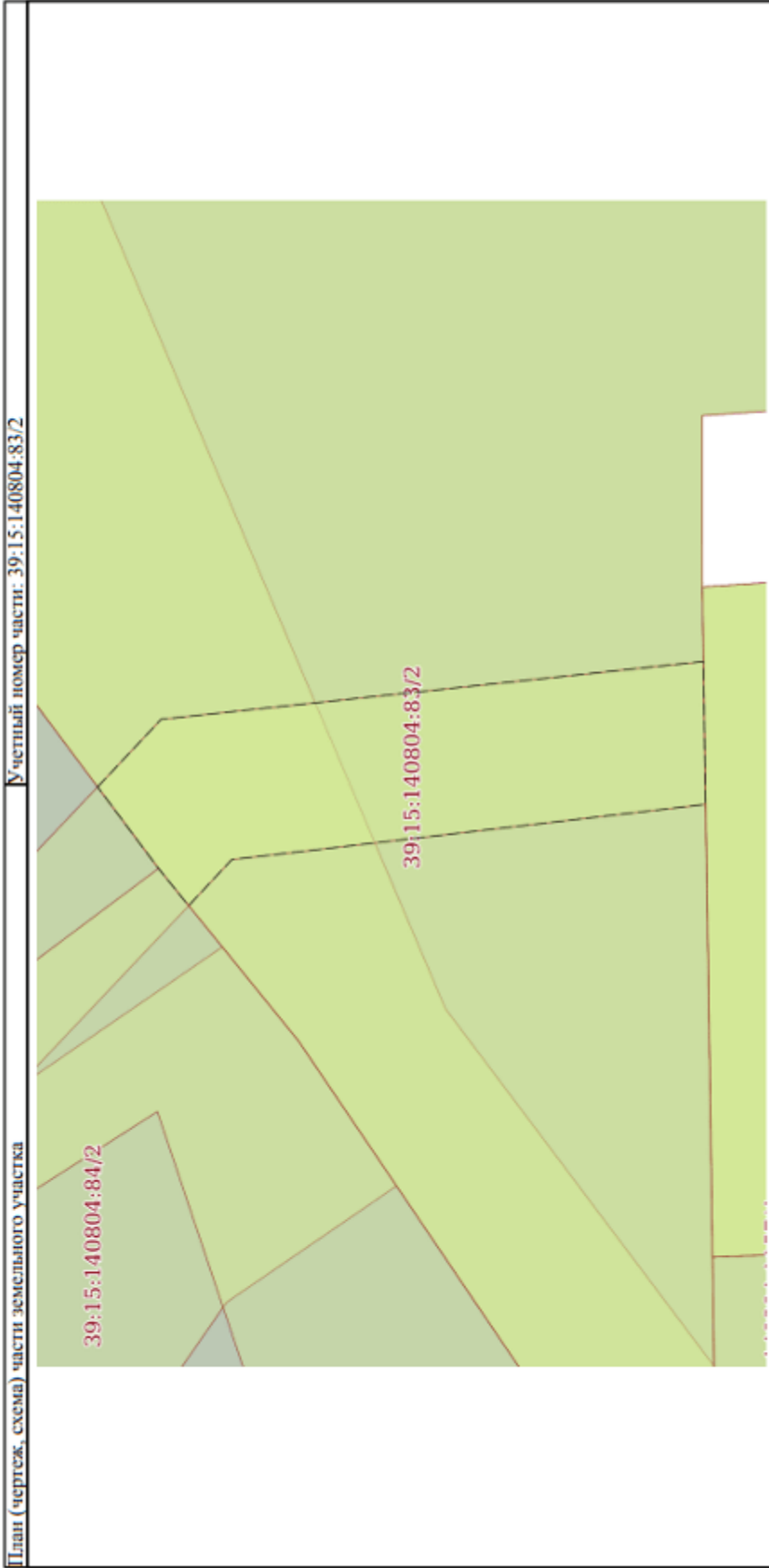
Активация
Необходимо
Параметры:





Лист 17

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 8 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВН-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |



| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Масштаб 1:200 | Условные обозначения: |
| Активация V | |
| Чтобы активировать "Параметры". | |

| | | |
|----------------------------|----------|------------------|
| ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ПОЛНОСТИ | ПОЛНОСТЬ | ИНИЦИАЛЫ ФАМИЛИИ |
|----------------------------|----------|------------------|



Лист 18

| | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
| Земельный участок | | Земельный участок | |
| вид объекта недвижимости | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 3 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 8 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВНИ-001/2022-165620180 | | 39:15:140804:83 | |
| Кадастровый номер: | | Участный номер части: 39:15:140804:83/3 | |
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | | |
| Масштаб 1:3000 | | Мсловные обозначения: | |
| | | Активация V Чтобы активировать "Параметры". | |

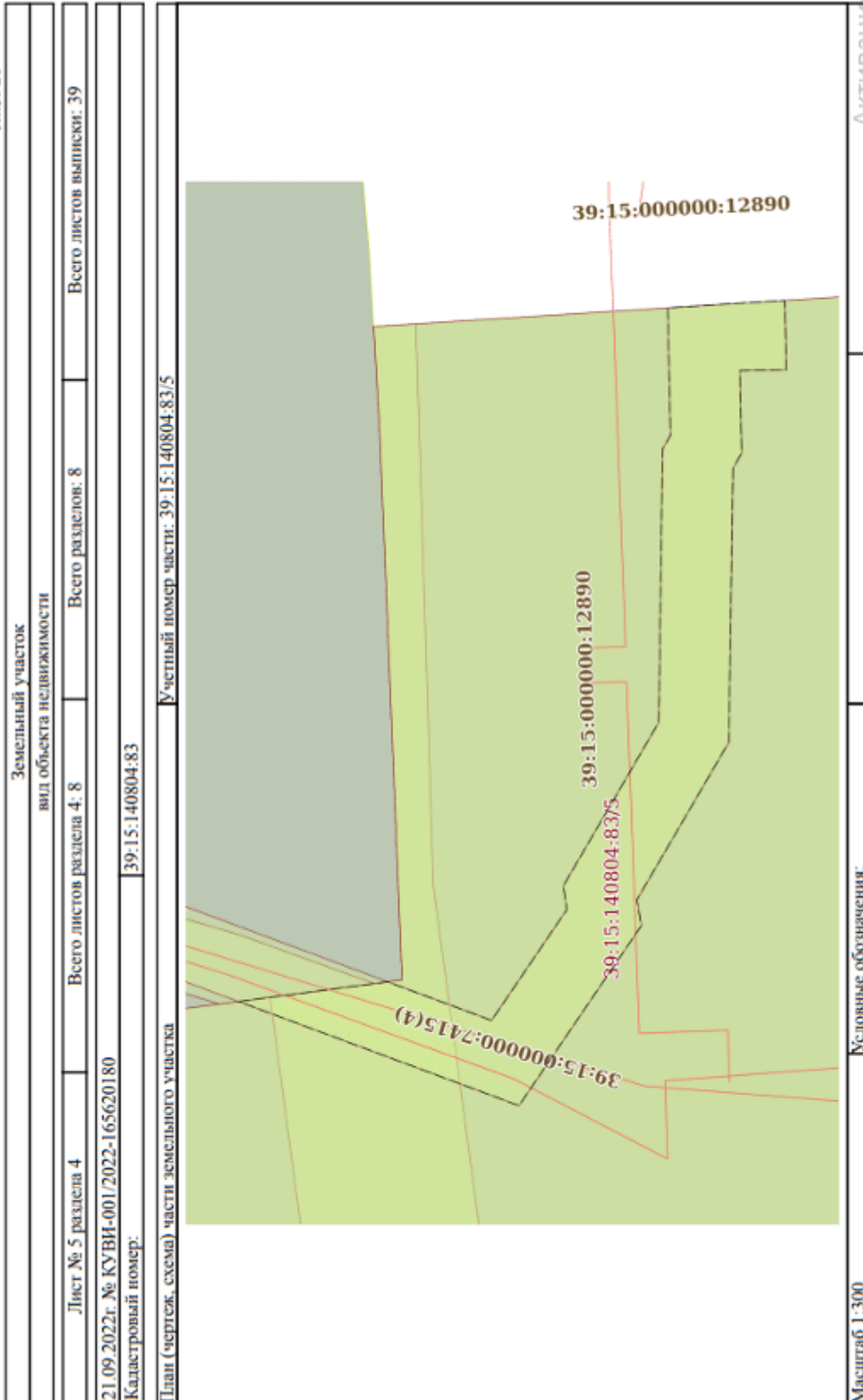


Лист 19

| | | | |
|--|---------------------------|--|--|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | Всего листов выписки: 39 | |
| Лист № 4 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 8 | Всего разделов: 8 | |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 Катастровый номер: | | 39:15:140804:83 | |
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учетный номер части: 39:15:140804:83/4 | |
| | | | |
| Масштаб 1:3000 | | Условные обозначения: | |
| Активация Чтобы активир "Параметры": | | | |



Лист 20

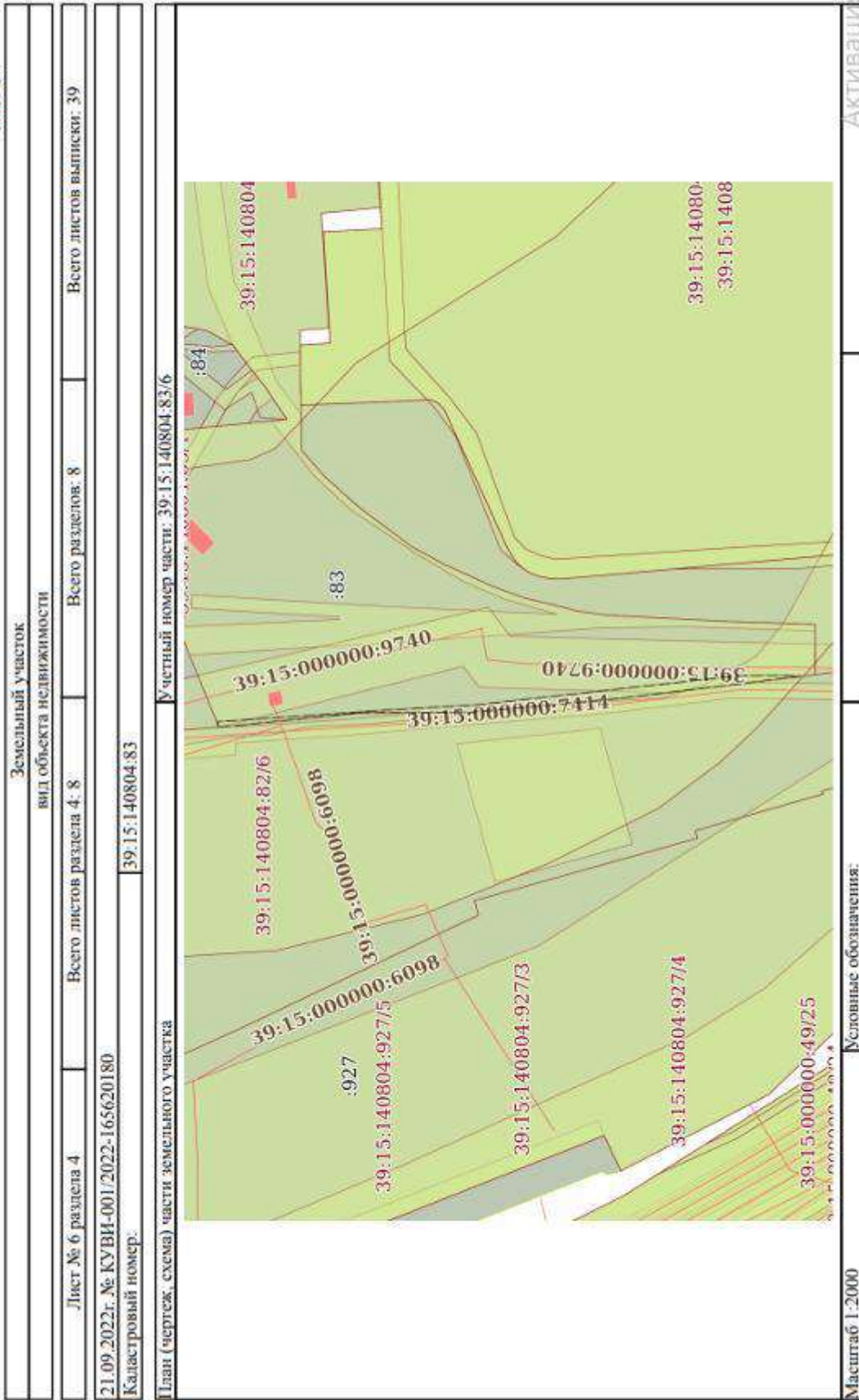


Активация
 Чтобы активир
 "Параметры".

Словные обозначения



Лист 21





Лист 23

| | | | |
|---|---------------------------|--|--|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | Всего листов выписки: 39 | |
| Лист № 8 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 8 | Всего разделов: 8 | |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Численный номер части: 39:15:140804:83/8 | |
| | | | |
| Масштаб 1:3000 | | Условные обозначения: | |

Активизация М
 чтобы активировать
 172.20.24.100.100.100

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

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | Всего листов выписки: 39 |
|---|-----------------------------|---|
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | |
| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| 1 | 3 | |
| 39:15:140804:83/1 | 443 | данные отсутствуют |
| 39:15:140804:83/2 | 98 | данные отсутствуют |
| 39:15:140804:83/3 | 3619 | данные отсутствуют |
| 39:15:140804:83/4 | 4550 | данные отсутствуют |
| 39:15:140804:83/5 | 242 | вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2018-08-24; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлению Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"; Реестровый номер границы: 39.15.2.466 |
| 39:15:140804:83/6 | 499 | вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранный зона инженерных коммуникаций |
| 39:15:140804:83/7 | | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-08-12; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № АЗ-28-4880 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе реки Товарная (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 35 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; документ, содержащий необходимые для внесения в государственную кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 15.06.2020 № Zone ToGKN_282BC8C5-0BD8-4E8F-BC7B-329A7EF9C4DC выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ВИЗИР", Петров Михаил Вячеславович; Содержание ограничения (обременения): Границы затопления определены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления". В границах зон затопления в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещается: 1. размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 39:15-6-7322; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в |
| полное наименование должности | | подпись |
| | | инициалы, фамилия |

| Земельный участок | | Вид объекта недвижимости | |
|--|-----------------------------|---|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804.83 | | | |
| 39:15:140804.83/8 | 23299 | районе реки Товарна (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1 | |
| | | <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2022-06-15; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 24.05.2022 № 39-00-08/07-4647-2022 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для предприятия ОАО "Завод ЖБИ-2" по адресу: г. Калининград, ул. Мукомольная, 14, земельный участок КН 39:15:140804.60" от 24.05.2022 № 12 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): 1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных участков и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования; 2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевой отрасли промышленности, отходы склада продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции; 3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, отели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания обслуживания автомобилей; 4. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производств лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, одноэтажных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека; 5. Автомобильная, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомобильными учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны; 6. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной пореестройки границ санитарно-защитной зоны; Реестровой номер границы: 39:15-6-8592; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона промышленной территории; Вид зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов</p> | |
| Весь | | Активация | |
| | | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2016-08-04; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ территории объектов, активируемых в рамках | |
| | | полное наименование должности | полное имя, фамилия |
| | | подпись | инициалы, фамилия |
| | | Параметры | |





Лист 26

| | | | |
|---|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |
| <p>санитарно-защитной зоны для предприятий ОАО "Завод ЖБИ-2", ЗАО "Балткерамзистрой", ООО "КПД-Калининград" и установлении ограничений(обременений) на входящие в ее состав земельные участки от 10.08.2015 № 50-142-р выдан: Администрация Городского округа "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено п.5.1 и п.5.2 СанПиН 2.2.172.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденном Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74.; Реестровый номер границы: 39.15.2.1852</p> | | | |

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

| | | | |
|--|------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 13 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 39:15:140804:83/1

| 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 | 351987.13 | 1189725.68 | - | 0.03 |
| 2 | 351999.9 | 1189703.15 | - | 0.03 |
| 3 | 352001.24 | 1189696.59 | - | 0.03 |
| 4 | 351998.44 | 1189654.63 | - | 0.1 |
| 5 | 352001.7 | 1189649.43 | - | 0.02 |
| 6 | 352004.76 | 1189656.97 | - | 0.02 |
| 7 | 352007.66 | 1189699.62 | - | 0.03 |
| 8 | 351993.21 | 1189725.09 | - | 0.03 |
| 1 | 351987.13 | 1189725.68 | - | 0.03 |

Система координат МСК39



Активация
Чтобы активировать
"Параметры":



Лист 28

| | | Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | |
|--|---------------|---|-----------------------------------|---|--|--|
| Лист № 2 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: 13 | | Всего разделов: 8 | | |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | 39:15:140804:83 | | Всего листов выписки: 39 | | |
| Кадастровый номер: | | | | | | |
| Сведения о характерных точках границ части (частей) земельного участка | | | | | | |
| Учетный номер части: 39:15:140804:83/2 | | | | | | |
| Система координат МСК39 | | | | | | |
| 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 | 351975.76 | 1189749.66 | - | 0.02 | | |
| 2 | 351973.61 | 1189751.95 | - | 0.02 | | |
| 3 | 351955.26 | 1189753.91 | - | 0.02 | | |
| 4 | 351955.19 | 1189749.07 | - | 0.1 | | |
| 5 | 351971.22 | 1189747.2 | - | 0.02 | | |
| 6 | 351972.68 | 1189745.64 | - | 0.02 | | |
| 7 | 351973.7 | 1189746.9 | - | 0.1 | | |
| 1 | 351975.76 | 1189749.66 | - | 0.02 | | |



Лист 29

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | | | |
|---|---------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------|------|---|
| Лист № 3 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: 13 | | Всего разделов: 8 | | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | | | | |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | | | |
| Учетный номер части: 39:15:140804:83/3 | | | | | | |
| Система координат МСК39 | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | 4 | 5 | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | | |
| 1 | 351966.34 | 1189727.69 | - | - | 0.02 | |
| 2 | 351960.32 | 1189728.27 | - | - | 0.02 | |
| 3 | 351965.65 | 1189736.15 | - | - | 0.02 | |
| 4 | 351968.96 | 1189741.05 | - | - | 0.1 | |
| 5 | 351971.54 | 1189744.24 | - | - | 0.02 | |
| 6 | 351972.68 | 1189745.64 | - | - | 0.02 | |
| 7 | 351973.7 | 1189746.9 | - | - | 0.1 | |
| 8 | 351975.76 | 1189749.66 | - | - | 0.02 | |
| 9 | 351979.24 | 1189754.32 | - | - | 0.1 | |
| 10 | 351981.05 | 1189756.7 | - | - | 0.1 | |
| 11 | 351990.32 | 1189778.48 | - | - | 0.1 | |
| 12 | 351997.48 | 1189831.97 | - | - | 0.03 | |
| 13 | 351990 | 1189832.96 | - | - | 0.1 | |
| 14 | 351991.26 | 1189863.91 | - | - | 0.1 | |
| 15 | 351991.61 | 1189870.06 | - | - | 0.1 | |
| 16 | 351989.23 | 1189870.21 | - | - | 0.1 | |
| 17 | 351988.24 | 1189838.33 | - | - | 0.03 | |
| 18 | 351980.59 | 1189781.15 | - | - | 0.1 | |
| 19 | 351963.99 | 1189742.15 | - | - | 0.1 | |
| 20 | 351954.91 | 1189730.06 | - | - | 0.02 | |
| 21 | 351954.7 | 1189716.43 | - | - | 0.1 | |
| 22 | 351946.31 | 1189706.87 | - | - | 0.1 | |
| 23 | 351932.68 | 1189694.64 | - | - | 0.1 | |
| 24 | 351912.83 | 1189679.86 | - | - | 0.1 | |
| 25 | 351900.57 | 1189673.23 | - | - | 0.1 | |
| 26 | 351881.97 | 1189664.76 | - | - | 0.1 | |
| 27 | 351870.25 | 1189660.48 | - | - | 0.1 | |
| Длина участка | | | | | | |
| Число объектов | | | | | | |
| Параметры | | | | | | |



Лист 30

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | | | | |
|---|------------------------------|-------------------|--------------------------|---|------|------|
| Лист № 4 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2. 13 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 | | | |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | | | | |
| Катастровый номер: 39:15:140804:83 | | | | | | |
| 28 | 351849.63 | 1189655.45 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 29 | 351838.94 | 1189653.88 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 30 | 351792.14 | 1189651.48 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 31 | 351759.25 | 1189650.37 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 32 | 351759.27 | 1189647.94 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 33 | 351808.52 | 1189649.53 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 34 | 351840.81 | 1189649.09 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 35 | 351908.68 | 1189644.23 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 36 | 351997.37 | 1189638.77 | - | - | 0.02 | 0.02 |
| 37 | 352001.7 | 1189649.43 | - | - | 0.02 | 0.02 |
| 38 | 351985.53 | 1189650.09 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 39 | 351940.66 | 1189652.21 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 40 | 351940.6 | 1189653.22 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 41 | 351996.67 | 1189656.57 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 42 | 351996.37 | 1189661.57 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 43 | 351921.79 | 1189657.11 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 44 | 351857.71 | 1189654.31 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 45 | 351877.44 | 1189659.92 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 46 | 351892.82 | 1189666.52 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 47 | 351910.4 | 1189676.83 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 48 | 351935.91 | 1189693.87 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 49 | 351949.97 | 1189706.87 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 1 | 351966.34 | 1189727.69 | - | - | 0.02 | 0.02 |



Лист 31

| | | Земельный участок | | | |
|--|---------------|------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| | | вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: 13 | | Всего разделов: 8 | |
| Всего листов раздела 4.2: 13 | | Всего листов выписки: 39 | | | |
| 21.09.2022г. № КУВН-001/2022-165620180 | | 39:15:140804.83 | | | |
| Кадастровый номер: | | 39:15:140804.83 | | | |
| Сведения о характерных точках границ части (частей) земельного участка | | | | | |
| Учетный номер части: 39:15:140804.83/4 | | | | | |
| Система координат МСК39 | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | Z | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 1 | 351986.22 | 1189611.32 | - | - | 0.1 |
| 2 | 351994.22 | 1189631.01 | - | - | 0.02 |
| 3 | 351883.62 | 1189656.77 | - | - | 0.1 |
| 4 | 351875.37 | 1189645.83 | - | - | 0.02 |
| 5 | 351759.32 | 1189642.89 | - | - | 0.1 |
| 6 | 351759.42 | 1189631.32 | - | - | 0.1 |
| 7 | 351815.97 | 1189624.43 | - | - | 0.1 |
| 8 | 351887.22 | 1189626.49 | - | - | 0.1 |
| 9 | 351893.27 | 1189634.43 | - | - | 0.1 |
| 1 | 351986.22 | 1189611.32 | - | - | 0.1 |



Лист 32

| | | Земельный участок вид объекта недвижимости | | | Всего листов выписки: 39 | |
|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|------|
| Лист № 6 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: 13 | | Всего разделов: 8 | | |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | 39:15:140804:83 | | | | |
| Кадастровый номер: | | 39:15:140804:83 | | | | |
| Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 39:15:140804:83/5 | | | | | | |
| Система координат МСК39 | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м | 5 |
| | X | Y | Z | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| 1 | 351999.26 | 1189831.73 | - | - | - | - |
| 2 | 351983.38 | 1189825.82 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 3 | 351976.45 | 1189836.03 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 4 | 351976.69 | 1189837.52 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 5 | 351971.48 | 1189846.46 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 6 | 351971.25 | 1189862.01 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 7 | 351970.76 | 1189862.86 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 8 | 351970.86 | 1189867.55 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 9 | 351968.24 | 1189867.6 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 10 | 351968.32 | 1189871.54 | - | - | - | - |
| 11 | 351974.95 | 1189871.12 | - | - | - | - |
| 12 | 351974.78 | 1189863.9 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 13 | 351975.23 | 1189863.11 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 14 | 351975.46 | 1189847.57 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 15 | 351980.87 | 1189838.29 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 16 | 351980.66 | 1189836.96 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 17 | 351984.93 | 1189830.66 | - | - | 0.1 | 0.1 |
| 18 | 351990.82 | 1189832.85 | - | - | - | - |
| 19 | 351997.48 | 1189831.97 | - | - | 0.03 | 0.03 |
| 1 | 351999.26 | 1189831.73 | - | - | - | - |



Лист 33

| | | Земельный участок | | | | |
|---|---------------|--|---|-----------------------------------|---|-----|
| | | вид объекта недвижимости | | | | |
| Лист № 7 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: 13 | | | Всего разделов: 8 | |
| 21.09.2022г. № КУ/ВИ-001/2022-165620180 | | | | | Всего листов выписки: 39 | |
| Кадастровый номер: | | 39:15:140804:83 | | | | |
| | | Сведения о характерных точках границ части (частей) земельного участка | | | | |
| | | Учетный номер части: 39:15:140804:83/6 | | | | |
| | | Система координат МСКЗ9 | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м | 5 |
| | X | Y | 3 | | | |
| 1 | 2 | | | 4 | | |
| 1 | 351986.22 | 1189611.32 | | - | | 0.1 |
| 2 | 351932.98 | 1189616.73 | | - | | 0.1 |
| 3 | 351890.18 | 1189617.01 | | - | | 0.1 |
| 4 | 351834.33 | 1189622.2 | | - | | 0.1 |
| 5 | 351815.97 | 1189624.43 | | - | | 0.1 |
| 6 | 351765.09 | 1189630.63 | | - | | 0.1 |
| 7 | 351771.77 | 1189631.04 | | - | | 0.1 |
| 8 | 351788.04 | 1189630.93 | | - | | 0.1 |
| 9 | 351889.01 | 1189619.74 | | - | | 0.1 |
| 10 | 351924.99 | 1189617.63 | | - | | 0.1 |
| 11 | 351987.04 | 1189613.34 | | - | | 0.1 |
| 1 | 351986.22 | 1189611.32 | | - | | 0.1 |

Лист 34

| | | Земельный участок вид объекта недвижимости | | | Всего листов раздела 4.2: 13 | | Всего разделов: 8 | | Всего листов выписки: 39 | |
|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|--|-------------------|--|--------------------------|--|
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | Кадастровый номер: | | | 39:15:140804:83 | | | | | |
| | | Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | | | | | |
| | | Учетный номер части: 39:15:140804:83/7 | | | | | | | | |
| | | Система координат | | | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м | | | | | |
| | X | Y | Z | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | | | | |
| 1 | 351771.48 | 1189650.78 | - | - | | | | | | |
| 2 | 351759.25 | 1189650.37 | - | - | | | | | | |
| 3 | 351759.27 | 1189647.94 | - | - | | | | | | |
| 4 | 351759.32 | 1189642.89 | - | - | | | | | | |
| 5 | 351759.42 | 1189631.32 | - | - | | | | | | |
| 6 | 351808.04 | 1189625.4 | - | - | | | | | | |
| 7 | 351802.09 | 1189627.24 | - | - | | | | | | |
| 8 | 351782.09 | 1189637.95 | - | - | | | | | | |
| 9 | 351771.61 | 1189650.55 | - | - | | | | | | |
| 1 | 351771.48 | 1189650.78 | - | - | | | | | | |
| 1 | 351854.67 | 1189620.31 | - | - | | | | | | |
| 2 | 351869.08 | 1189618.97 | - | - | | | | | | |
| 3 | 351862.09 | 1189619.91 | - | - | | | | | | |
| 1 | 351854.67 | 1189620.31 | - | - | | | | | | |
| 1 | 352008.08 | 1189705.82 | - | - | | | | | | |
| 2 | 352009.27 | 1189723.53 | - | - | | | | | | |
| 3 | 351993.21 | 1189725.09 | - | - | | | | | | |
| 4 | 351987.13 | 1189725.68 | - | - | | | | | | |
| 5 | 351974.97 | 1189726.86 | - | - | | | | | | |
| 6 | 351966.34 | 1189727.69 | - | - | | | | | | |
| 7 | 351960.32 | 1189728.27 | - | - | | | | | | |
| 8 | 351965.65 | 1189736.15 | - | - | | | | | | |
| 9 | 351968.96 | 1189741.05 | - | - | | | | | | |
| 10 | 351971.54 | 1189744.24 | - | - | | | | | | |
| 11 | 351972.68 | 1189745.64 | - | - | | | | | | |
| 12 | 351973.7 | 1189746.9 | - | - | | | | | | |
| 13 | 351975.76 | 1189749.66 | - | - | | | | | | |
| | | | | | Активация | | | | | |
| | | | | | Масштаб выписки | | | | | |
| | | | | | Идентификационный номер | | | | | |



Лист 35

| | | Земельный участок вид объекта недвижимости | | |
|--|------------------------------|---|--------------------------|---|
| Лист № 9 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 13 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 | |
| 21.09.2022г. № КУВН-001/2022-165620180 | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804.83 | | | | |
| 14 | 351979.24 | 1189754.32 | - | - |
| 15 | 351981.05 | 1189756.7 | - | - |
| 16 | 351990.85 | 1189762.06 | - | - |
| 17 | 351994.34 | 1189762.7 | - | - |
| 18 | 351998.67 | 1189763.49 | - | - |
| 19 | 352020.29 | 1189767.45 | - | - |
| 20 | 352026.36 | 1189767.34 | - | - |
| 21 | 352029.95 | 1189828.13 | - | - |
| 22 | 352022.54 | 1189828.34 | - | - |
| 23 | 352020.1 | 1189828.68 | - | - |
| 24 | 352008.72 | 1189830.48 | - | - |
| 25 | 351997.48 | 1189831.97 | - | - |
| 26 | 351990 | 1189832.96 | - | - |
| 27 | 351991.26 | 1189863.91 | - | - |
| 28 | 351991.61 | 1189870.06 | - | - |
| 29 | 351989.23 | 1189870.21 | - | - |
| 30 | 351937.34 | 1189873.51 | - | - |
| 31 | 351933.02 | 1189873.79 | - | - |
| 32 | 351932.62 | 1189868.69 | - | - |
| 33 | 351928.57 | 1189855.81 | - | - |
| 34 | 351925.79 | 1189821.51 | - | - |
| 35 | 351924.77 | 1189808.92 | - | - |
| 36 | 351930.89 | 1189808.18 | - | - |
| 37 | 351947.2 | 1189806.69 | - | - |
| 38 | 351946.83 | 1189799.32 | - | - |
| 39 | 351944.44 | 1189763 | - | - |
| 40 | 351955.3 | 1189762.23 | - | - |
| 41 | 351955.29 | 1189757.11 | - | - |
| 42 | 351955.29 | 1189756.43 | - | - |
| 43 | 351955.26 | 1189753.91 | - | - |
| 44 | 351955.19 | 1189749.07 | - | - |
| 45 | 351954.95 | 1189733.74 | - | - |
| 46 | 351954.91 | 1189730.06 | - | - |

АКТИВАЦИЯ V
Читобл: актив.про
П: Парамозовы



Лист 36

| Земельный участок | | вид объекта недвижимости | |
|--|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Лист № 10 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 13 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |
| 47 | 351954.88 | 1189727.8 | - |
| 48 | 351964.82 | 1189717.28 | - |
| 49 | 351974.09 | 1189713.08 | - |
| 50 | 351998.09 | 1189709.63 | - |
| 1 | 352008.08 | 1189705.82 | - |



Лист 37

| Земельный участок | | Выдел объекта недвижимости | | Всего листов выписки: 39 | | |
|---|---------------|------------------------------|-----------------------------------|---|--|--|
| Лист № 11 раздела 4.2 | | Всего листов раздела 4.2: 13 | | Всего разделов: 8 | | |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180. | | 39:15:140804:83 | | 39:15:140804:83/8 | | |
| Кадастровый номер: | | 39:15:140804:83 | | Учетный номер части: 39:15:140804:83/8 | | |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | | | |
| Учетный номер части: 39:15:140804:83/8 | | | | | | |
| Система координат | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м | | |
| | X | Y | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| 1 | 351815.97 | 1189624.43 | - | - | | |
| 2 | 351834.33 | 1189622.2 | - | - | | |
| 3 | 351890.18 | 1189617.01 | - | - | | |
| 4 | 351932.98 | 1189616.73 | - | - | | |
| 5 | 351986.22 | 1189611.32 | - | - | | |
| 6 | 351994.22 | 1189631.01 | - | - | | |
| 7 | 351997.37 | 1189638.77 | - | - | | |
| 8 | 352001.7 | 1189649.43 | - | - | | |
| 9 | 352004.76 | 1189656.97 | - | - | | |
| 10 | 352007.66 | 1189699.62 | - | - | | |
| 11 | 352009.27 | 1189723.53 | - | - | | |
| 12 | 351993.21 | 1189725.09 | - | - | | |
| 13 | 351987.13 | 1189725.68 | - | - | | |
| 14 | 351974.97 | 1189726.86 | - | - | | |
| 15 | 351966.34 | 1189727.69 | - | - | | |
| 16 | 351960.32 | 1189728.27 | - | - | | |
| 17 | 351965.65 | 1189736.15 | - | - | | |
| 18 | 351968.96 | 1189741.05 | - | - | | |
| 19 | 351971.54 | 1189744.24 | - | - | | |
| 20 | 351972.68 | 1189745.64 | - | - | | |
| 21 | 351973.7 | 1189746.9 | - | - | | |
| 22 | 351975.76 | 1189749.66 | - | - | | |
| 23 | 351979.24 | 1189754.32 | - | - | | |
| 24 | 351981.05 | 1189756.7 | - | - | | |
| 25 | 351990.85 | 1189762.06 | - | - | | |
| 26 | 351994.34 | 1189762.7 | - | - | | |
| 27 | 351998.67 | 1189763.49 | - | - | | |

Аккумуляция
 трибле активизир
 Параметры:

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | Всего листов раздела 4.2: 13 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
|---|-----------|------------------------------|-------------------|--------------------------|
| 21.09.2022г. № КУВИА-001/2022-165620180 | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | | |
| 28 | 352020.29 | 1189767.45 | - | - |
| 29 | 352026.36 | 1189767.34 | - | - |
| 30 | 352029.95 | 1189828.13 | - | - |
| 31 | 352022.54 | 1189828.34 | - | - |
| 32 | 352020.1 | 1189828.68 | - | - |
| 33 | 352008.72 | 1189830.48 | - | - |
| 34 | 351997.48 | 1189831.97 | - | - |
| 35 | 351990 | 1189832.96 | - | - |
| 36 | 351991.26 | 1189863.91 | - | - |
| 37 | 351991.61 | 1189870.06 | - | - |
| 38 | 351989.23 | 1189870.21 | - | - |
| 39 | 351937.34 | 1189873.51 | - | - |
| 40 | 351933.02 | 1189873.79 | - | - |
| 41 | 351932.62 | 1189868.69 | - | - |
| 42 | 351928.57 | 1189855.81 | - | - |
| 43 | 351925.79 | 1189821.51 | - | - |
| 44 | 351924.77 | 1189808.92 | - | - |
| 45 | 351930.89 | 1189808.18 | - | - |
| 46 | 351947.2 | 1189806.69 | - | - |
| 47 | 351946.83 | 1189799.32 | - | - |
| 48 | 351944.44 | 1189763 | - | - |
| 49 | 351955.3 | 1189762.23 | - | - |
| 50 | 351955.29 | 1189757.11 | - | - |
| 51 | 351955.29 | 1189756.43 | - | - |
| 52 | 351955.26 | 1189753.91 | - | - |
| 53 | 351955.19 | 1189749.07 | - | - |
| 54 | 351954.95 | 1189733.74 | - | - |
| 55 | 351954.91 | 1189730.06 | - | - |
| 56 | 351954.7 | 1189716.43 | - | - |
| 57 | 351946.31 | 1189706.87 | - | - |
| 58 | 351932.68 | 1189694.64 | - | - |
| 59 | 351912.83 | 1189679.86 | - | - |
| 60 | 351900.57 | 1189673.23 | - | - |

полное наименование должности: _____

подпись: _____

инициалы, фамилия: _____

М.П. _____



| Земельный участок | | вид объекта недвижимости | |
|--|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Лист № 13 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 13 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 39 |
| 21.09.2022г. № КУВИ-001/2022-165620180 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:83 | | | |
| 61 | 351881.97 | 1189664.76 | - |
| 62 | 351870.25 | 1189660.48 | - |
| 63 | 351849.63 | 1189655.45 | - |
| 64 | 351838.94 | 1189653.88 | - |
| 65 | 351792.14 | 1189651.48 | - |
| 66 | 351759.25 | 1189650.37 | - |
| 67 | 351759.27 | 1189647.94 | - |
| 68 | 351759.32 | 1189642.89 | - |
| 69 | 351759.38 | 1189635.78 | - |
| 70 | 351763.9 | 1189630.77 | - |
| 1 | 351815.97 | 1189624.43 | - |

| | | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|-------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | Актив |
| | | | ... |





Нежилое здание (мазутное хозяйство), номер в реестре МИ №98607,
общая площадь 65,8 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:197

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2022, поступившего на рассмотрение 14.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Здание | | вид объекта недвижимости | |
|---|--|--------------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160857951 | | | |
| Кадастровый номер: | 39:15:140804:197 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 39:15:140804 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.07.2011 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 32590 | | |
| Местоположение: | Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная, д. 18 | | |
| Площадь: | 65,8 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | Мазутное хозяйство | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных 0 | | |
| Материал наружных стен: | Кирпичные | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1945 | | |
| Год завершения строительства: | 1945 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 1014229,36 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 39:15:140804:83 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | нежилое | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | |
| | | М.П. | |

АКТИВАЦИЯ v111k
Чтобы активировать

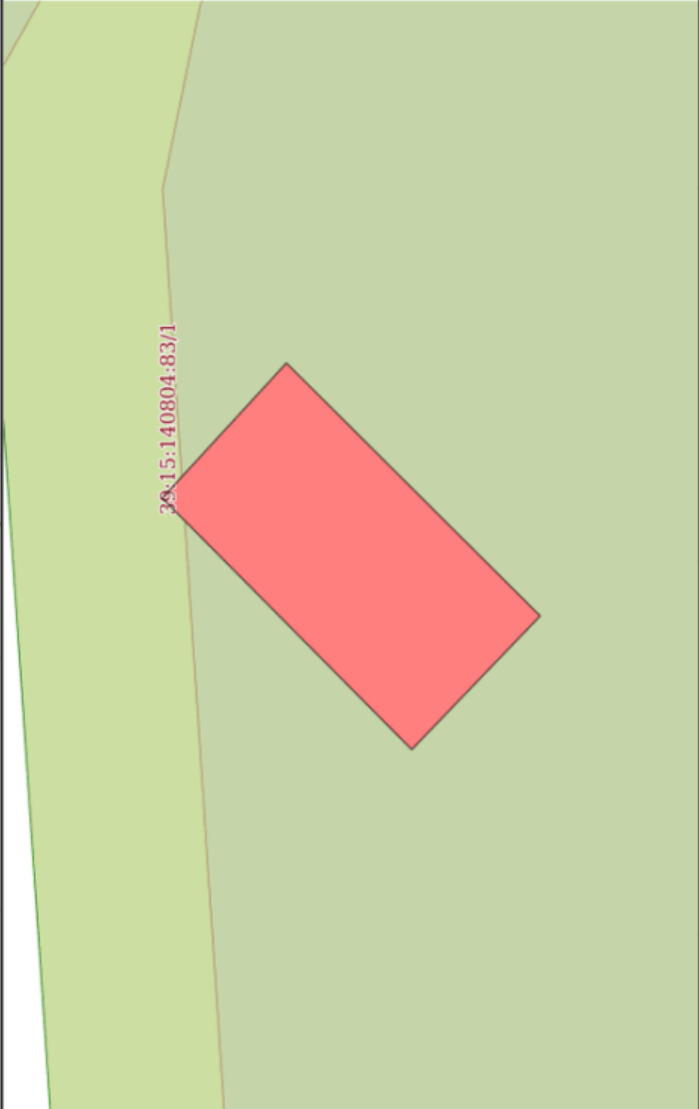
Перейдите на



Лист 2.

| Здание | | |
|---|---------------------------|-------------------|
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 5 | | |
| 14.09.2022г. № КУ/ВИ-001/2022-160857951 | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:197 | | |
| Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: Шенна Марина Анатольевна, действующая на основании документа "Администрация муниципального образования городской округ «Город Калининград» | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160857951 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:197 | | | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:200 | | Условные обозначения: | |
| Активация Windows Чтобы активировать Windows, перейдите на сайт Windows.com. | | | |





Раздел 5.1 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 14.09.2022г. № КУВН-001/2022-160857951 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:197 | | | |

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
|-------------|---------------|------------|-----------|---|--------------------|-------------|
| | X | Y | | | Н1 | Н2 |
| 1 | 351992.39 | 1189676.66 | 4 | 0.1 | данные | данные |
| 1 | 351992.39 | 1189676.66 | - | 0.1 | отсутствуют | отсутствуют |
| 2 | 352001.25 | 1189685.6 | - | 0.1 | данные | данные |
| 3 | 351996.84 | 1189690.4 | - | 0.1 | отсутствуют | отсутствуют |
| 4 | 351987.83 | 1189681.41 | - | 0.1 | данные | данные |
| 1 | 351992.39 | 1189676.66 | - | 0.1 | отсутствуют | отсутствуют |

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

| | |
|---|--------------------|
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м | данные отсутствуют |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м | данные отсутствуют |



Лист 5

| Здание | | Здание | | Здание | | Здание | |
|---|--------------------|-----------------------------|---|--------------------|--------------------|---|--------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | | |
| Лист № 2 раздела 5.1 | | Всего листов раздела 5.1: 2 | | Всего разделов: 3 | | Всего листов выписки: 5 | |
| 14.09.2022г. № КУВН-001/2022-160857951 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:197 | | | | | | | |
| 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | | | | | | | |
| Система координат: МСК39 | | | | | | | |
| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости | |
| | X | Y | | Н1 | Н2 | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 7 |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98605, общая площадь 29,2 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:209

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области
пальце напечатанные от руки регистрационные знаки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2022, поступившего на рассмотрение 14.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Задание | | вид объекта недвижимости | |
|---|---|--------------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858100 | | | |
| Кадастровый номер: | 39:15:140804:209 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 39:15:140804 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.07.2011 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Ивентарный номер 32588 | | |
| Местоположение: | Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюная, д. 18 | | |
| Площадь: | 29,2 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | Насосная станция | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2, в том числе подземных 1 | | |
| Материал наружных стен: | Кирпичные | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют | | |
| Год завершения строительства: | 1945 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 788475,34 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 39:15:140804:83 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | нежилое данные отсутствуют | | |

Актуальность выписки
 Чтобы актуализировать выписку
 "Параметры"





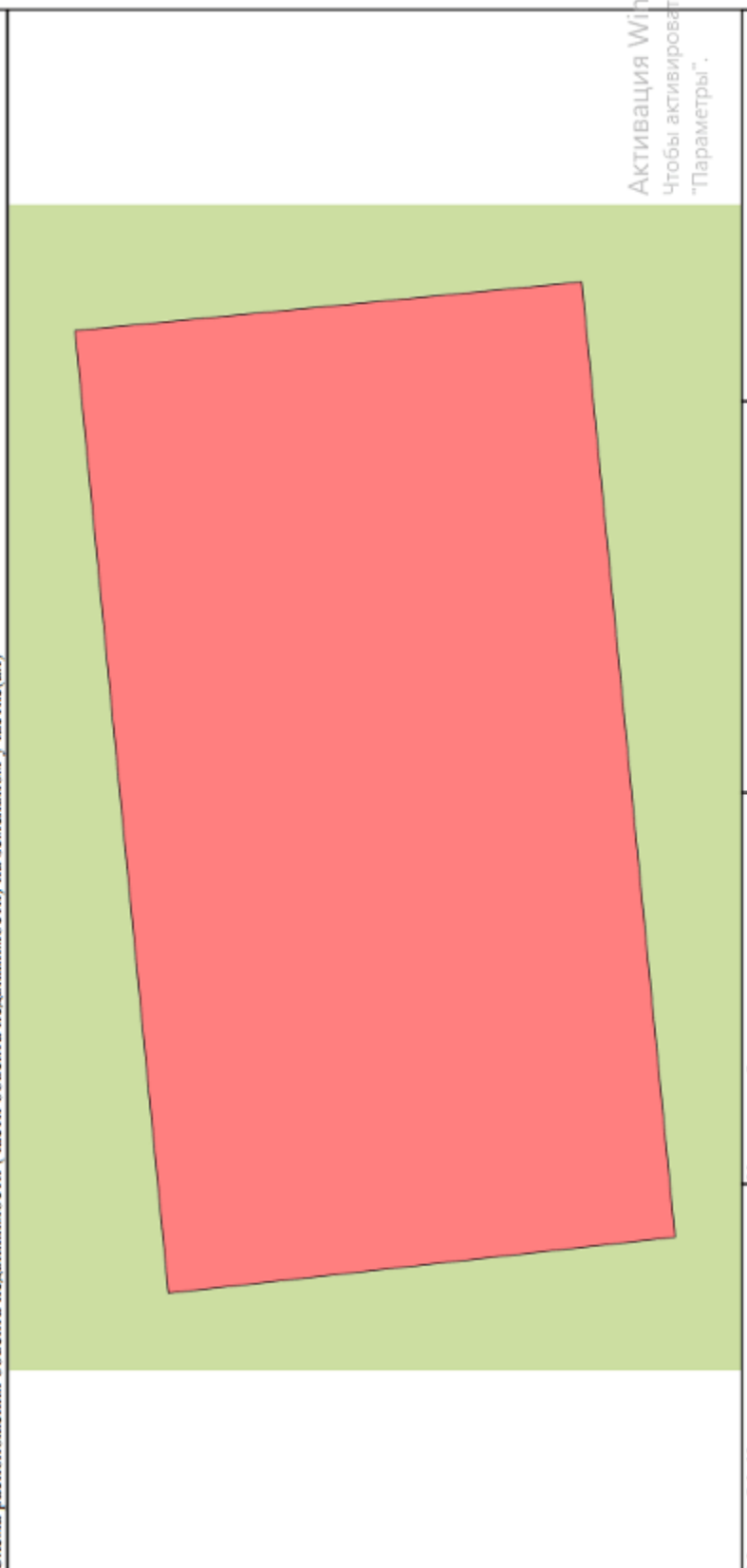
Лист 2

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | Здание | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858100 | | | |
| Кадастровый номер: | | | |
| 39:15:140804:209 | | | |
| данные отсутствуют | | | |
| Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уттенные" | | | |
| Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 6 - | | | |
| Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в | | | |
| здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), | | | |
| отсутствуют. | | | |
| Получатель выписки: Шенна Марина Аватольевна, действующий(ая) на основании документа "№ Администрация муниципального образования городской округ «Город Калининград» | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | |
|--|---------------------------|-------------------|
| Здание | | |
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 5 | | |
| 14.09.2022г. № КУВН-001/2022-160858100 | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:209 | | |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:40

Активация Winс
Чтобы активировать
"Параметры".



Раздел 5.1 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 14.09.2022г. № КУВН-001/2022-160858100 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:209 | | | |

| 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости | | | | | | |
|---|---------------|------------|-----------|---|--------------------|-------------|
| Система координат МСК39 | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
| | X | Y | | | H1 | H2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 351960.06 | 1189812 | - | 0.1 | данные | данные |
| 2 | 351960.69 | 1189818.52 | - | 0.1 | отсутствуют | отсутствуют |
| 3 | 351957.27 | 1189818.85 | - | 0.1 | данные | данные |
| 4 | 351956.64 | 1189812.38 | - | 0.1 | отсутствуют | отсутствуют |
| 1 | 351960.06 | 1189812 | - | 0.1 | данные | данные |
| 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости | | | | | | |
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные отсутствуют | | |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные отсутствуют | | |

Активация Windi



Лист 5

| Здание | | Здание | | Здание | | Здание | |
|--|-----------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | | |
| Лист № 2 раздела 5.1 | | Лист № 2 раздела 5.1 | | Лист № 2 раздела 5.1 | | Лист № 2 раздела 5.1 | |
| Всего листов раздела 5.1: 2 | | Всего листов раздела 5.1: 2 | | Всего листов раздела 5.1: 2 | | Всего листов раздела 5.1: 2 | |
| Всего разделов: 3 | | Всего разделов: 3 | | Всего разделов: 3 | | Всего разделов: 3 | |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858100 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:209 | | | | | | | |
| 3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | | | | | | | |
| Система координат МСК39 | | | | | | | |
| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости | |
| | X | Y | | Н1 | Н2 | | |
| 1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | 4 | данные отсутствуют | 5 | 6 | 7 |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |



нежилое здание (котельная), номер в реестре МИ №41221, общая площадь 1216,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:195

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области
 полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2022, поступившего на рассмотрение 14.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Здание | | Раздел 1 Лист 1 | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858220 | 39:15:140804:195 | | |
| Кадастровый номер: | 39:15:140804 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 02.07.2011 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 32636; Условный номер 39-39-01/031.2010-158 | | |
| Местоположение: | Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная, д. 18 | | |
| Площадь: | 1216,1 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | котельная | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2, в том числе подземных 0 | | |
| Материал наружных стен: | Кирпичные | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1972 | | |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 2110036,68 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 39:15:140804:83 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | нежилое | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимого имущества: | данные отсутствуют | | |
| Дополнительные сведения: | Адресация: 441101 Чтобы активировать Wi-Fi параметры: | | |



Лист 2

| Здание | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858220 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:195 | | | |
| Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | | |
| Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют. | | | |
| Получатель выписки: Шелпа Марина Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" Администрация муниципального образования городской округ «Город Калининград» | | | |



Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

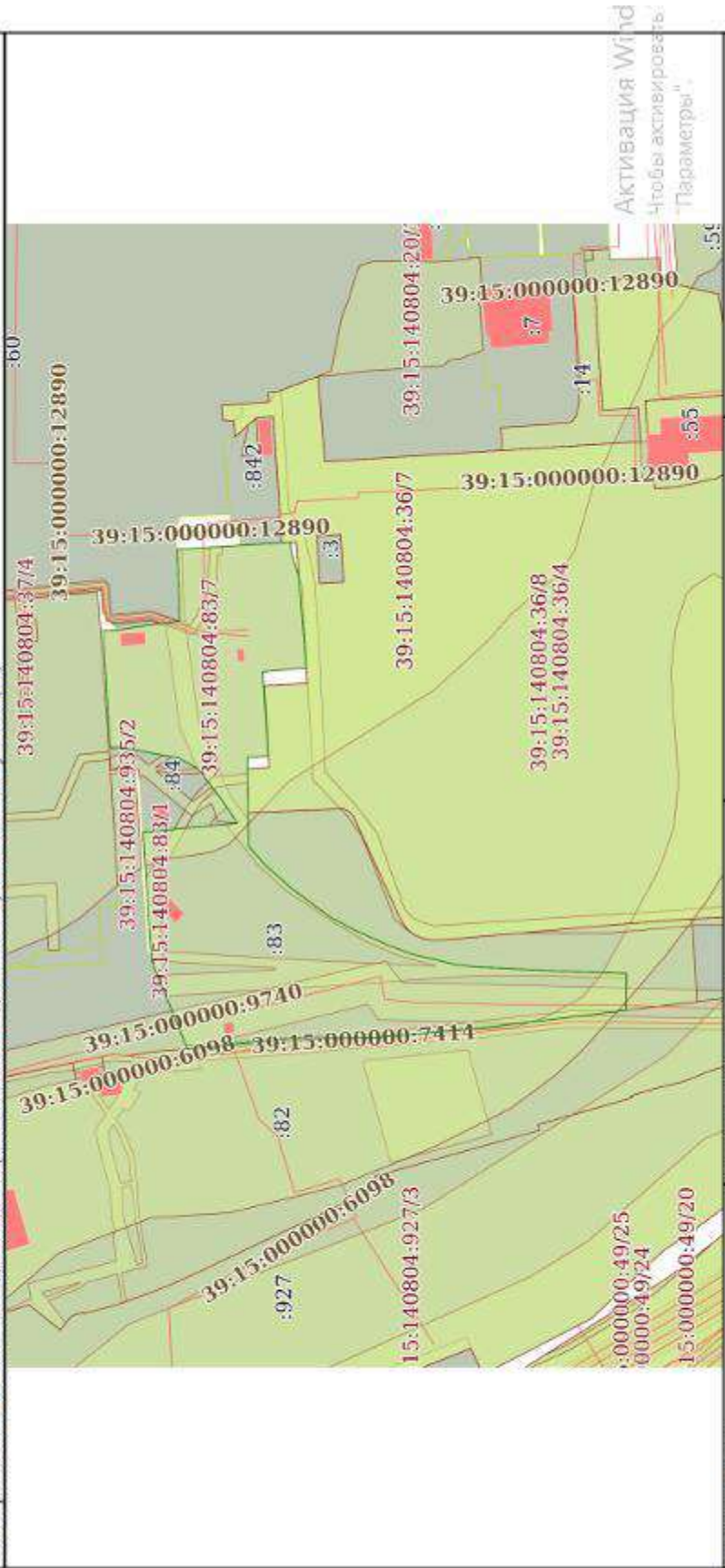
| Здание | | вид объекта недвижимости | |
|--|--|--------------------------|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858220 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:195 | | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Муниципальное образование городской округ "Город Калининград" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 39-39-01/031/2010-158 27.01.2010 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не зарегистрировано |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | отсутствуют |

Активация Wind

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858220 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:195 | | | |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)





нежилое здание (канализационная насосная станция), номер в реестре МИ №98608, общая площадь 19,4 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:210

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической информации»
Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической информации»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2022, поступившего на рассмотрение 14.09.2022, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

| Здание | | Раздел 1 Лист 1 | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 6 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858333 | | | |
| Кадастровый номер: | 39:15:140804:210 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 39:15:140804 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.07.2011 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 45093 | | |
| Адрес: | Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная, д.18 | | |
| Площадь: | 19,4 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | Канализационная насосная станция | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных 0 | | |
| Материал наружных стен: | Кирпичные | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют | | |
| Год завершения строительства: | 1991 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 576828,35 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 39:15:140804:83 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Выдавалось ли разрешение на использование: | нежилое | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | | |



Лист 2

| Здание | | | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 6 |
| 14.09.2022г. № КУВН-001/2022-160858333 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:210 | | | |
| данные отсутствуют | | | |
| Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные". | | | |
| Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. | | | |
| Получатель выписки: Шенна Марина Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "№ Администрация муниципального образования городской округ «Город Калининград» | | | |



Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Здание | | вид объекта недвижимости | |
|--|--|--------------------------|--|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 6 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858333 | | | |
| Катастровый номер: 39:15:140804:210 | | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Муниципальное образование городской округ "Город Калининград" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 39:15:140804:210-39/001/2017-1 24.03.2017 14:38:36 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не зарегистрировано |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявления в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | отсутствуют |

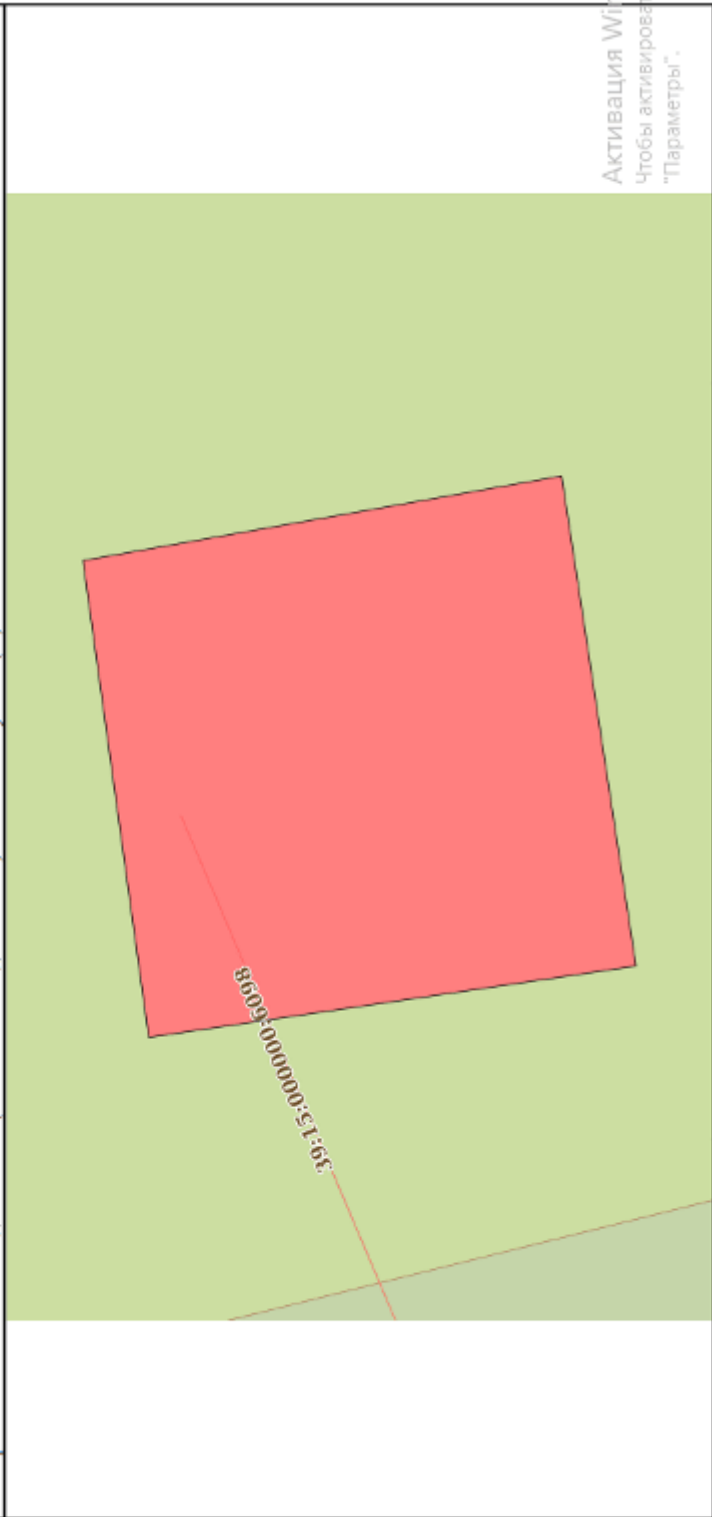


Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

| | | |
|--|---------------------------|-------------------------|
| Здание | | |
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 4 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858333 | | Всего листов выписки: 6 |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:210 | | |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)





Раздел 5.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | Здание | | вид объекта недвижимости | | |
|---|---------------|-----------------------------|-----------|---|--------------------|-------------|
| Лист № 1 раздела 5.1 | | Всего листов раздела 5.1: 2 | | Всего разделов: 4 | | |
| 14.09.2022г. № КУВН-001/2022-160858333 | | 39:15:140804:210 | | Всего листов выписки: 6 | | |
| Кадастровый номер: | | | | | | |
| 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости | | | | | | |
| Система координат: МСКЗ9 | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
| | X | Y | | | H1 | H2 |
| 1 | 351966.91 | 1189619.3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 351966.91 | 1189619.3 | - | 0.1 | данные | данные |
| 2 | 351967.6 | 1189624.31 | - | 0.1 | отсутствуют | отсутствуют |
| 3 | 351962.58 | 1189625.2 | - | 0.1 | данные | данные |
| 4 | 351961.8 | 1189620.05 | - | 0.1 | отсутствуют | отсутствуют |
| 1 | 351966.91 | 1189619.3 | - | 0.1 | данные | данные |
| 1 | 351966.91 | 1189619.3 | - | 0.1 | отсутствуют | отсутствуют |
| 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости | | | | | | |
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные | | отсутствуют |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные | | отсутствуют |



Лист 6

| Здание | | вид объекта недвижимости | | | | |
|---|-----------------------------|--------------------------|---|--------------------|--------------------|---|
| Лист № 2 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 6 | | | |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858333 | | | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:210 | | | | | | |
| 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | | | | | | |
| Система координат МСК39 | | | | | | |
| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |
| | X | Y | | Н1 | Н2 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |



нежилое здание (газораспределительный пункт), номер в реестре МИ №108238, общая площадь 55 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:270

Федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки» по Калининградской области
после завершения органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2022, поступившего на рассмотрение 14.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Здание | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| | Всего листов выписки: 4 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858437 | 39:15:140804:270 |
| Кадастровый номер: | 39:15:140804 |
| Номер кадастрового квартала: | 02.07.2011 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 45092 |
| Местоположение: | Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная, д. 18 |
| Площадь: | 55 |
| Назначение: | Нежилое |
| Назначение: | Газораспределительный пункт |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных 0 |
| Материал наружных стен: | Кирпичные |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1991 |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 3201966,35 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 39:15:140804:83 |
| Кадастровые номера помещений, машинно-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образующих объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| | Активация Windows |



Лист 2

| Здание | | вид объекта недвижимости | |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858437 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:270 | | | |
| Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные" | | | |
| Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. | | | |
| Получатель выписки: Шенна Марина Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "№ Администрация муниципального образования городской округ «Город Калининград» | | | |



Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Здание | | вид объекта недвижимости | |
|---|--|--------------------------|--|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 14.09.2022г. № КУ/ВИ-001/2022-160858437 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:270 | | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Муниципальное образование городской округ "Город Калининград" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 39-39/001-39/001/028/2015-5780/1 30.12.2015 16:15:47 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не зарегистрировано |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | отсутствуют |

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, пе



| Здание | | | |
|--|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего листов выписки: 4 | Всего листов выписки: 4 |
| 14.09.2022г. № КУВН-001/2022-160858437 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:270 | | | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х) | | | |
| | | | |



нежилое здание (насосная станция), номер в реестре МИ №98606, общая площадь 102 кв. м., кадастровый номер 39:15:140804:264

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации и кадастра» в городе Калининградской области
Курсовое повышение уровня квалификации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2022, поступившего на рассмотрение 14.09.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

| Раздел 1 Лист 1 | |
|--|--|
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| | Всего листов выписки: 5 |
| 14.09.2022г. № КУВН-001/2022-160858682 | 39:15:140804:264 |
| Кадастровый номер | 39:15:140804 |
| Номер кадастрового квартала | 02.07.2011 |
| Дата присвоения кадастрового номера | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер | Идентификационный номер 32589 |
| Местоположение | Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнан, д.18 |
| Площадь | 102 |
| Назначение | Нежилое |
| Наименование | Насосная станция |
| Количество этажей, в том числе подземных | 2, в том числе подземных 1 |
| Материал наружных стен | Кирпичные |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства | 1972 |
| Год завершения строительства | 1972 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 3170371.14 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости | 39:15:140804:83 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании для сооружения | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования | всего |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия | данные отсутствуют |



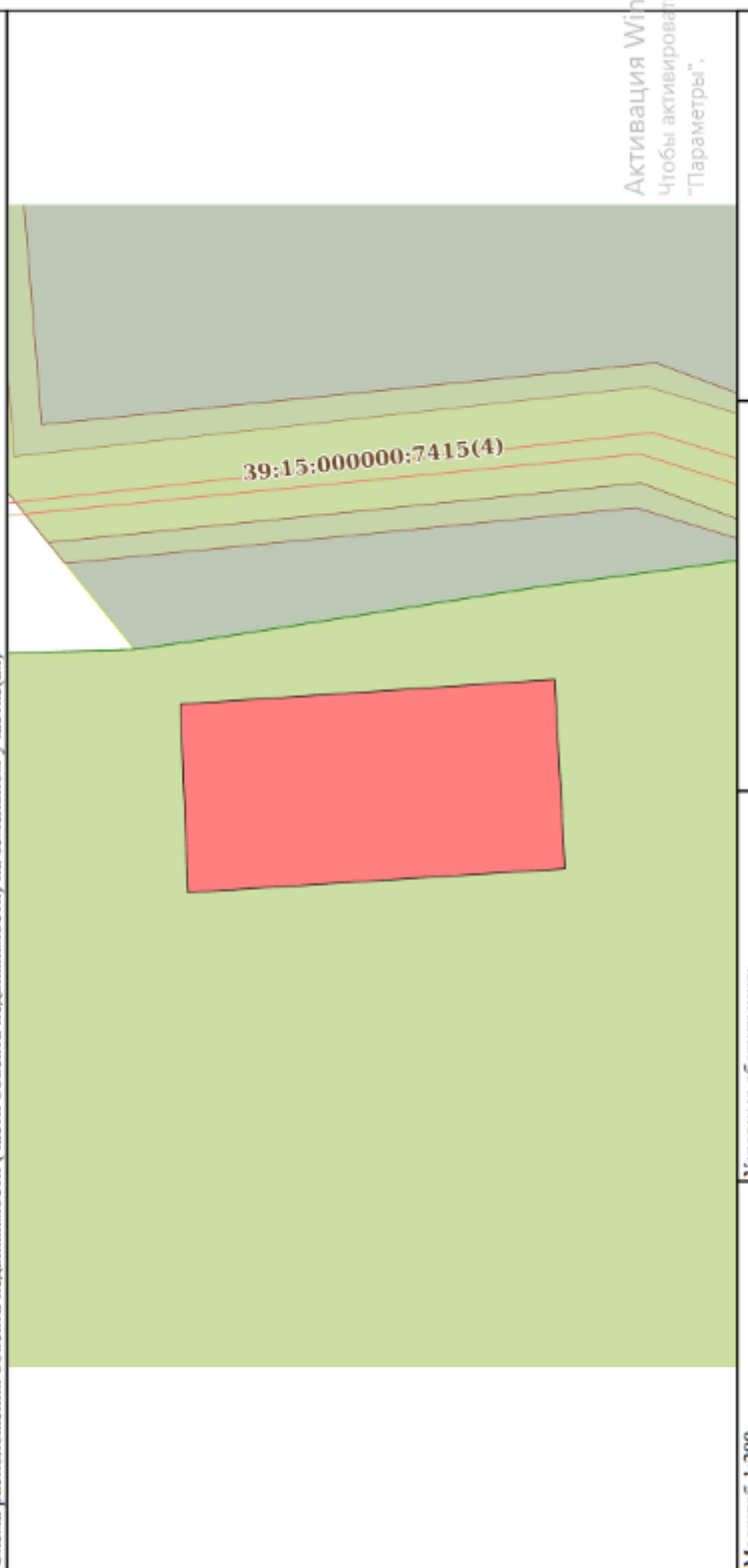
Лист 2

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Завис | | Завис | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858682 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:264 | | | |
| данные отсутствуют | | | |
| Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | | |
| Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют. | | | |
| Шенина Марина Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" Администрация муниципального образования городской округ «Город Калининград» | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858682 | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:264 | | | |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)





Раздел 5.1 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | | | | | | | |
|---|---------------|-----------------------------|-----------|---|--------------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | | | | |
| Лист № 1 раздела 5.1 | | Всего листов раздела 5.1: 2 | | Всего разделов: 3 | | Всего листов выписки: 5 | | | |
| 14.09.2022г. № КУВН-001/2022-160858682 | | | | | | | | | |
| Катастровый номер: 39:15:140804:264 | | | | | | | | | |
| 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости | | | | | | | | | |
| Система координат МСК39 | | | | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | | Глубина, высота, м | | | |
| | X | Y | | 5 | 6 | 7 | | | |
| 1 | 352020.72 | 1189820.08 | - | 0.1 | данные | данные | данные | данные | данные |
| 2 | 352020.98 | 1189826.48 | - | 0.1 | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| 3 | 352008.28 | 1189827.32 | - | 0.1 | данные | данные | данные | данные | данные |
| 4 | 352007.93 | 1189820.89 | - | 0.1 | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| 1 | 352020.72 | 1189820.08 | - | 0.1 | данные | данные | данные | данные | данные |
| 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости | | | | | | | | | |
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | | данные отсутствуют | | | | |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | | данные отсутствуют | | | | |



Лист 5

| Здание | | вид объекта недвижимости | | | | |
|---|-----------------------------|--------------------------|---|--------------------|--------------------|---|
| Лист № 2 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 | | | |
| 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160858682 | | | | | | |
| Кадастровый номер: 39:15:140804:264 | | | | | | |
| 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | | | | | | |
| Система координат МСК39 | | | | | | |
| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |
| | X | Y | | Н1 | Н2 | |
| 1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | 4 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | 7 |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |



Приложение 7. Документы оценщика




10752415

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/20349/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «19» августа 2023 г.

| | |
|---------------------|---|
| Страховщик | АО «АльфаСтрахование» Россия, 115182 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713069834 ОГРН 772601001 Расчетный счет: 40701610001200000355 в АО «АЛЬФА-БАНК» Корр. счет: 3010181020000000583 БИК: 044525583 Лицензия СМ № 2239 от "13" ноября 2017 г. |
| Страхователь | ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА» 195112, г. Санкт-Петербург, ПР-СТ МАЛООХТИНСКОЙ, д. 58, ПИТЕР-А ПОМ. 2Н, ОФИС 103 ИНН: 5011036308 КПП: 780801001 |

Настоящий Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), и/или вносить вношение в части договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет: <http://www.alfastrahovanie.ru/press/lookDoc?docId=613&file=fo360a233cc09a0a0a.pdf>

Договор заключен путем направления Страхователем Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Со стороны Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий Полис-оферта теряет действительность. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после установленного срока, Договор страхования считается заключенным, а отпущенная премия подлежит возврату в течение 90 (девяно) рабочих дней.

Осуществление акцепта означает принятие Страхователем:

- + подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- + подтверждает отсутствие известных и заведомых событий в соответствии с «Словарем об отсутствии известных и заведомых событиях»;
- + подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правилами страхования;
- + согласен с использованием Страхователем факсимильного воспроизведения подписи и печати Страхователя. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора заверенный печатью и печатью Страхователя;
- + подтверждает, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Исключения Условий страхования по Полису-Оферте;
- + дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

| | |
|-------------------------------|---|
| Период страхования | С «18» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты по «15» августа 2024 г. (Период страхования) |
| Страховая сумма | 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям. |
| Лимит ответственности | 50% от страховой суммы, установленной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению убытков и иных расходов Страхователя. |
| Страховая премия | 5 000,00 (Пять тысяч и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем в однодневный платеж в срок до «15» августа 2023 г. |
| Франшиза | Не установлена. |
| Страховой случай | В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте. |
| Территория страхования | Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория в пределах (в границах) которой может быть принята пред. Выплат/выбросов/тоталит. |

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатов Ираида Анатольевна



Компания и справочная информация:
8 800 333 0 100 – бесплатно для клиентов Билайн, МТС, Мегафон, Тинькофф, Теле2, Тимберлэнд
8 495 788 99 99 – для звонков из Москвы и МО
115182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б




Правила страхования оценщиков



| | | |
|---|---|--|
| ПОЛИС №0991R/776/20081/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  |
| г. Москва | | 7 апреля 2023 г. |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20081/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2018 г., которые являются его неотъемлемой частью; Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б; ИНН 77-3056834, ОГРН 772501001 р/сч 42701610901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101610260000000393, БИК 044525593. | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | Оценщик Семенова Ольга Викторовна Адрес регистрации или ИНН: 531100056308 | |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность Страхователя, не связанная с установлением в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА | Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 апреля 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 апреля 2024 г. включительно. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ | Ретроактивный период, установлен по настоящему Договору с 22 апреля 2023 г. Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы. | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заданному, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Высодобробретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с предъявляемыми ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору. | |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда; произошли с 22 апреля 2023 г. по 21 апреля 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом; о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Высодобробретателям). | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: |  Семенова Ольга Викторовна | |
| | СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице: Уполномоченного директора АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр оптово-розничного управления коммерческого страхования/Дирекции страхования ответственности) Бузиновского Изаиды Владимировича, действующего на основании доверенности № 8483/22N от 28 июля 2022 г. | |



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СЕМЕНОВА
Ольга Викторовна

ИНН 531100050306

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от «28» февраля 2006 года №6-ч

Президент



Ю.В. Школьников

Регистрационный № 00361

Дата внесения в реестр «11» марта 2008 года

Дата выдачи «1» апреля 2016 года



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023511-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Семеновой Ольге Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

КВ-01/0001-Мини0221-01-10/0408