



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БОРОЦЕНКА»**

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

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

ОТЧЕТ № Х-112/26

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

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

Исполнитель: ООО «БОРОЦЕНКА»

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

г. Борисоглебск



СОДЕРЖАНИЕ

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



1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

Оценка имущества проведена по состоянию на 02.03.2026 года.

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

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

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

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

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

Экспертом не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, я не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации. Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БОРОЦЕНКА»
397160, РОССИЯ, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БОРИСОГЛЕБСК, УЛ. ТРЕТЬЯКОВСКАЯ,
зд. 4, оф. 202

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

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

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

С уважением,
Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

Попкова М.В.

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





2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключение об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, площадью 836 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Калининградская обл, г. Калининград, ул. К. Заслонова, кадастровый номер 39:15:150912:377, составлено на основании Отчета об оценке № X-112/26 от 03.03.2026 года, выполненного по муниципальному контракту №0335300000226000036 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка от 27.02.2026 г., и подготовлено оценщиком Хвастуновым Алексеем Анатольевичем.

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

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

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

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

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

Дата оценки: 02.03.2026 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

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

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



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

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

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

С уважением,
Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

Попкова М.В.



Всего прошито, прошнуровано и
скреплено печатью 73 листа
Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

Маш - Попкова М.В.

