



**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-361/25

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА НА
ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ПЛОЩАДЬЮ 5260 КВ.М.,
ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: СКЛАДЫ,
РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г КАЛИНИНГРАД, ПРАВАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, КАДАСТРОВЫЙ
НОМЕР 39:15:111612:128**

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «БОРОЦЕНКА»

Дата оценки: 28.05.2025 г.
Дата составления отчета: 30.05.2025 г.

г. Борисоглебск



СОДЕРЖАНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	12
5.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	15
6.	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	20
7.	ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.1.	ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.2.	ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	27
8.	АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	29
8.1.	ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
8.2.	АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	34
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	40
12.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	55
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НАЧАЛЬНОГО РАЗМЕРА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	59
14.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	60
15.	ПРИЛОЖЕНИЯ	61



1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом № 0335300000225000233 от 27.05.2025 года, оценщиком ООО «БОРОЦЕНКА», произведено определение рыночной стоимости права заключения договора аренды (ежегодный размер арендной платы) за земельный участок.

Оценка имущества проведена по состоянию на 28.05.2025 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 28.05.2025 года по 30.05.2025 года.

Характеристика объекта оценки представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, 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 права заключения договора аренды (ежегодный размер арендной платы) за земельный участок с учетом ограничительных условий составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость права на заключение договора аренды за весь участок в год, руб. без НДС (округленно)
Земельный участок площадью 5260 кв.м., из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, адрес (местоположение): Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная, кадастровый номер 39:15:111612:128	1 919 000 (Один миллион девятьсот девятнадцать тысяч)

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.

Оценщиком 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
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные 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.

М.П.

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 права заключения договора аренды (ежегодный размер арендной платы) за земельный участок составлено на основании Отчета об оценке № Х-361/25 от 30.05.2025 г., выполненного по муниципальному контракту № 0335300000225000233 на оказание оценочных услуг от 27.05.2025 г. и подготовленного 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
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:	Земельный участок площадью 5260 кв.м., из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, адрес (местоположение): Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная, кадастровый номер 39:15:111612:128
Оцениваемая величина	рыночная стоимость права заключения договора аренды

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

Предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки может использоваться для заключения договора аренды

Дата оценки: 28.05.2025 г.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Итоговая величина рыночной стоимости права заключения договора аренды (ежегодный размер 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 права заключения договора аренды (ежегодный размер арендной платы) за земельный участок составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость права на заключение договора аренды за весь участок в год, руб. без НДС (округленно)
Земельный участок площадью 5260 кв.м., из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, адрес (местоположение): Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная, кадастровый номер 39:15:111612:128	1 919 000 (Один миллион девятьсот девятнадцать тысяч)

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.



3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки:	Земельный участок площадью 5260 кв.м., из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, адрес (местоположение): Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная, кадастровый номер 39:15:111612:128
Имущественные права	Государственная собственность до разграничения
Обременения	<p>39:15:111612:128/1, площадь 4542 кв.м.: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ СЗЗ для главной промплощадки ФГУП "КМРП" и установлении ограничений (обременений) на входящие в ее состав ЗУ от 20.08.2015 № 50-200-р выдан: Комитет архитектуры и строительства городского округа "Город Калининград"; письменное обращение от 02.11.2015 № и-КАиС-11309 выдан: Администрация ГО "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено п.5.1 - 5.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74; Реестровый номер границы: 39:15-6.569; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: санитарно-защитная зона главной промплощадки ФГУП "Калининградский морской рыбный порт"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: б/н; Индекс: 236000.</p> <p>39:15:111612:128/2, площадь 4572 кв.м.: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 09.08.2021 № 7411-ОС выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; распоряжение "О внесении изменения в распоряжение Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 24 ноября 2017 года № 187" от 11.06.2021 № 51 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования: в соответствии с Федеральным законом № 74 от 03.06.2006 г. "Водный кодекс Российской Федерации" в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных</p>



объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам (централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.; Реестровый номер границы: 39:00-6.367; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Преголя; Тип зоны: Водоохранная зона

Весь участок: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 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 Голубая, ручья Воздушный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 51 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_F51D32E1-CF25-48B1-B8EA-4689B3868F2D 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, запрещаются: 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: 39:00-6.622; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Голубая, ручья Воздушный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1.

Весь участок: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ санитарно-защитной зоны для предприятия ООО "Лесобалт" и установлении ограничений(обременений) на входящие в его состав земельные участки от 04.08.2015 № 50-129-р выдан: Администрация Городского округа "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства; письменное обращение от 16.11.2015 № и-КАиС-11877 выдан: Администрация ГО "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 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74.; Реестровый номер границы: 39:15-6.681; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу:



	<p>санитарно-защитная зона предприятия ООО "Лесобалт"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: б/н; Индекс: 236000.</p> <p>Весь участок: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 18.10.2022 № ОКН-1797-2 выдан: Служба государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области; постановление "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Здание элеватора", 1897 год, расположенного по адресу: Калининградская область, город Калининград, Правая набережная, 21, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон" от 26.07.2022 № 386 выдан: Правительство Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание элеватора», 1897 год, расположенного по адресу: Калининградская область, город Калининград, Правая набережная, 21, утверждены Постановлением Правительства Калининградской области от 26 июля 2022 г. № 386.; Реестровый номер границы: 39:15-6.8691; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание элеватора», 1897 год; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия; Индекс: ЗРЗ-3.</p> <p>Весь участок: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении проекта округов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях" от 29.08.2017 № 507 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; письменное обращение от 01.11.2023 № 3604-мпр выдан: Министерство градостроительной политики Калининградской области; приказ "Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения" от 29.08.2017 № 508 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения). 1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, действующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; 2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; 3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; 4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; 5) размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; 6) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 39:15-6.9413; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны (III пояс) источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения АО "ПО "Русский хлеб" (скважина № 969- Д); Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; Номер: № 969-Д</p> <p>Весь участок: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 17.04.2023 № 911-МПП; приказ "Об утверждении границ и режима зон санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 28.03.2023 № 113 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения</p>
--	--



	<p>(обременения): Для земельных участков, входящих в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 39:15-6.8883; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.</p>
Цель оценки	Определение цены для заключения договора аренды
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является величина рыночной стоимости права заключения договора аренды (ежегодный размер арендной платы) за земельный участок.</p> <p>Результат оценки может использоваться для заключения договора аренды.</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <p>1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о сдаче в аренду и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none">– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;– суда, арбитражного или третейского суда;– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.



	<p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда</p>
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	28.05.2025 г.
Срок проведения оценки	28.05.2025 г.- 30.05.2025 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <p>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</p> <p>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <p>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>



4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Сведения о Заказчике	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» г. Калининград, пл. Победы, 1 ИНН 3903010414, КПП 390601001 КпФ (КМИ и ЗР) л/с 20273000440 Казначейский счет № 03231643277010003500 ЕКС 4010102810545370000028 Отделение Калининград Банка России/УФК по Калининградской области, г. Калининград БИК 012748051 тел. 8 (4012) 92-30-08 эл. почта: cityhall@klgd.ru, esekenova_am@klgd.ru, malahova@klgd.ru
	Сведения об оценщике, подписавшем отчет
Сведения об Оценщике	Хвастунов Алексей Анатольевич Почтовый адрес: Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, офис 202. Место нахождения: Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, офис 202.
Сведения о квалификации оценщика	Хвастунов Алексей Анатольевич: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439533, регистрационный № 1861-2Д. Прошел профессиональную переподготовку в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Квалификационный аттестат от 02.08.2024г. № 042679-2, срок действия квалификационного аттестата до 02.08.2027 г. Стаж работы – 17 лет
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» от 02.08.2024г. №042638-1, срок действия квалификационного аттестата до 02.08.2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Оценщик Хвастунов Алексей Анатольевич является членом саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) (адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2А, тел. (495) 662-74-25, (499) 265-67-01, факс: (499) 267-87-18, E-mail: info@srороо.ru, сайт: http://www.srороо.ru), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 0003703 выдано 27.08.2024г., включен в реестр членов РОО 27.08.2024г., регистрационный № 010763
Данные о страховой ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Полис к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-102033/24 от 10.07.2024 г. СПАО «Ингосстрах», срок страхования с 10.07.2024 г. по 09.07.2025 г.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 0335300000225000233 от 27.05.2025 г., заключенный между ООО «БОРОЦЕНКА» и Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»



Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
	Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА" ИНН/КПП 3604084714/360401001 ОГРН 1243600007386 Юридический (почтовый) адрес: 397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202 Р/сч 40702810211980001066 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) БИК банка 044525411 К/сч 30101810145250000411 Телефон 8 980-552-06-00 E-mail popkova.m@borocenka.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность организации застрахована на сумму 5 000 000 рублей. Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 433-524-103276/24 от 09 июля 2024 г. СПАО Ингосстрах. Срок действия полиса с 09 июля 2024 г. по 08 июля 2025 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «БОРОЦЕНКА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «БОРОЦЕНКА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки. Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями: <ul style="list-style-type: none">• 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»



	<p>ФСО IV «Задание на оценку» ФСО V «Подходы и методы оценки» ФСО VI «Отчет об оценке»</p> <ul style="list-style-type: none">• ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611• Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта	<p>Копии документов: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.04.2025 г., № КУВИ-001/2025-94402075.</p>
Форма отчета	<p>Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)</p>
Процесс проведения оценки	<p>В соответствии с ФСО III «Процесс оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none">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). <p>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.</p>



5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Вид оцениваемой стоимости	<p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:</p> <p>В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:</p> <p>1)рыночная стоимость;</p> <p>2)равновесная стоимость;</p> <p>3)инвестиционная стоимость;</p> <p>4)иные виды стоимости, предусмотренные 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).</p>
Рыночная стоимость	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>— одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а</p>



	<p>другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <ul style="list-style-type: none">– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;– объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;– 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».
Равновесная стоимость	<p>Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающую интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.</p>
Инвестиционная стоимость	<p>Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.</p>
Итоговая стоимость объекта оценки	<p>Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применённых подходов к оценке.</p>
Подход к оценке	<p>Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Виды подходов к оценке	<p>Сравнительный подход. 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.</p> <p>Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы,</p>



	<p>основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.</p> <p>Доходный подход. 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.</p> <p>Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p> <p>Затратный подход. 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.</p> <p>Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей</p>
Дата проведения оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Право собственности	<p>Оценке подлежит право собственности:</p> <p>" собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом " (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209);</p>
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.



Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).
Рыночная стоимость	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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 оценки;– 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».
Коэффициент капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.



Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загрузки без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.



6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>1. Работы по оценке включают:</p> <ul style="list-style-type: none">- исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);- сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <ul style="list-style-type: none">- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. <p>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>4. Оценщиком не проводится, как часть работы, юридическая экспертиза Объекта</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой



	<p>стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
Допущения в отношении оцениваемых прав	<p>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>



Допущения в отношении используемых методов расчета	1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и 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.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none">- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;- суда, арбитражного или третейского суда;- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>



7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта	Земельный участок площадью 5260 кв.м., из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, адрес (местоположение): Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная, кадастровый номер 39:15:111612:128
Виды разрешенного использования	Склады
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь	5260 кв.м.
Обременения / ограничения	<p>39:15:111612:128/1, площадь 4542 кв.м.: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ СЗЗ для главной промплощадки ФГУП "КМРП" и установлении ограничений (обременений) на входящие в ее состав ЗУ от 20.08.2015 № 50-200-р выдан: Комитет архитектуры и строительства городского округа "Город Калининград"; письменное обращение от 02.11.2015 № и-КАиС-11309 выдан: Администрация ГО "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено п.5.1 - 5.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74; Реестровый номер границы: 39:15-6.569; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: санитарно-защитная зона главной промплощадки ФГУП "Калининградский морской рыбный порт"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: б/н; Индекс: 236000.</p> <p>39:15:111612:128/2, площадь 4572 кв.м.: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 09.08.2021 № 7411-ОС выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; распоряжение "О внесении изменения в распоряжение Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 24 ноября 2017 года № 187" от 11.06.2021 № 51 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования: в соответствии с Федеральным законом № 74 от 03.06.2006 г. "Водный кодекс Российской Федерации" в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме</p>



	<p>специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам (централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.; Реестровый номер границы: 39:00-6.367; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Преголя; Тип зоны: Водоохранная зона</p> <p>Весь участок: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 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 Голубая, ручья Воздушный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 51 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_F51D32E1-CF25-48B1-B8EA-4689B3868F2D выдан: Общество с ограниченной</p>
--	--



	<p>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, запрещаются: 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: 39:00-6.622; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Голубая, ручья Воздушный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1.</p> <p>Весь участок: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ санитарно-защитной зоны для предприятия ООО "Лесобалт" и установлении ограничений(обременений) на входящие в его состав земельные участки от 04.08.2015 № 50-129-р выдан: Администрация Городского округа "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства; письменное обращение от 16.11.2015 № и-КАиС-11877 выдан: Администрация ГО "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 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74.; Реестровый номер границы: 39:15-6.681; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: санитарно-защитная зона предприятия ООО "Лесобалт"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: б/н; Индекс: 236000.</p> <p>Весь участок: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 18.10.2022 № ОКН-1797-2 выдан: Служба государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области; постановление "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Здание элеватора", 1897 год, расположенного по адресу: Калининградская область, город Калининград, Правая набережная, 21, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон" от 26.07.2022 № 386 выдан: Правительство Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание элеватора», 1897 год, расположенного по адресу: Калининградская область, город Калининград, Правая набережная, 21, утверждены Постановлением Правительства Калининградской области от 26 июля 2022 г. № 386.; Реестровый номер границы: 39:15-6.8691; Вид объекта реестра границ: Зона</p>
--	---

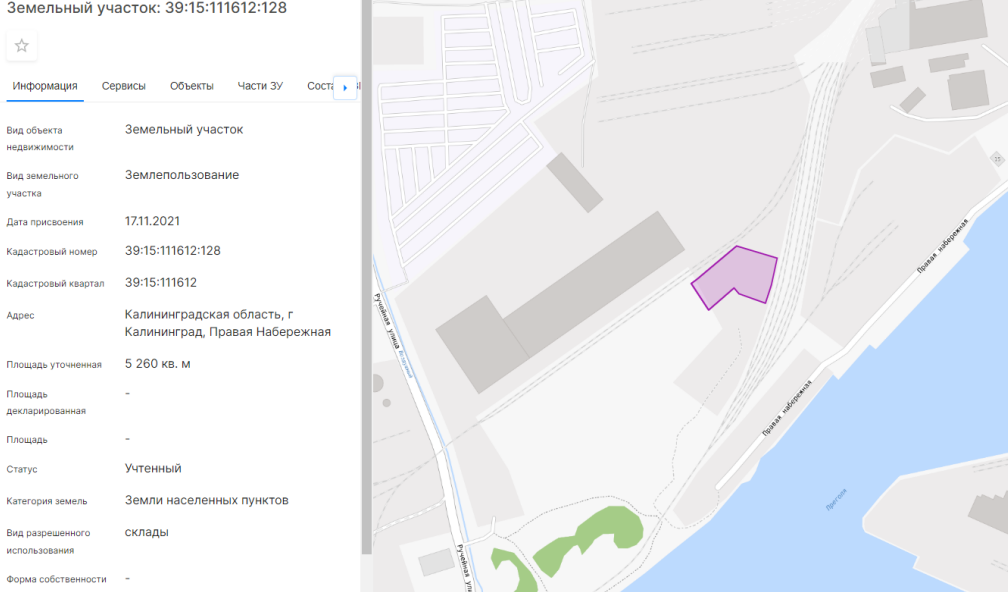


	<p>с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание элеватора», 1897 год; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия; Индекс: ЗРЗ-3.</p> <p>Весь участок: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении проекта округов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях" от 29.08.2017 № 507 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; письменное обращение от 01.11.2023 № 3604-мпр выдан: Министерство градостроительной политики Калининградской области; приказ "Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения" от 29.08.2017 № 508 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения). 1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, действующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;' 2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; 3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; 4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; 5) размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; 6) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 39:15-6.9413; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны (III пояс) источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения АО "ПО "Русский хлеб" (скважина № 969- Д); Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; Номер: № 969-Д</p> <p>Весь участок: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 17.04.2023 № 911-МПР; приказ "Об утверждении границ и режима зон санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 28.03.2023 № 113 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Для земельных участков, входящих в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2.</p>
--	--



	<p>Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 39:15-6.8883; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.</p>
--	---

7.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ локального местоположения объекта оценки	Земельный участок площадью 5260 кв.м., из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, адрес (местоположение): Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная, кадастровый номер 39:15:111612:128																										
Местоположение объекта оценки	<p>https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.50021099420092&coordinate_x=2277175.4851840967&coordinate_y=7305072.123117858&theme_id=1&is_copy_url=true Земельный участок: 39:15:111612:128</p>  <p>Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост. ...</p> <table><tr><td>Вид объекта недвижимости</td><td>Земельный участок</td></tr><tr><td>Вид земельного участка</td><td>Землепользование</td></tr><tr><td>Дата присвоения</td><td>17.11.2021</td></tr><tr><td>Кадастровый номер</td><td>39:15:111612:128</td></tr><tr><td>Кадастровый квартал</td><td>39:15:111612</td></tr><tr><td>Адрес</td><td>Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная</td></tr><tr><td>Площадь уточненная</td><td>5 260 кв. м</td></tr><tr><td>Площадь декларированная</td><td>-</td></tr><tr><td>Площадь</td><td>-</td></tr><tr><td>Статус</td><td>Учтенный</td></tr><tr><td>Категория земель</td><td>Земли населенных пунктов</td></tr><tr><td>Вид разрешенного использования</td><td>склады</td></tr><tr><td>Форма собственности</td><td>-</td></tr></table>	Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Вид земельного участка	Землепользование	Дата присвоения	17.11.2021	Кадастровый номер	39:15:111612:128	Кадастровый квартал	39:15:111612	Адрес	Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная	Площадь уточненная	5 260 кв. м	Площадь декларированная	-	Площадь	-	Статус	Учтенный	Категория земель	Земли населенных пунктов	Вид разрешенного использования	склады	Форма собственности	-
Вид объекта недвижимости	Земельный участок																										
Вид земельного участка	Землепользование																										
Дата присвоения	17.11.2021																										
Кадастровый номер	39:15:111612:128																										
Кадастровый квартал	39:15:111612																										
Адрес	Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная																										
Площадь уточненная	5 260 кв. м																										
Площадь декларированная	-																										
Площадь	-																										
Статус	Учтенный																										
Категория земель	Земли населенных пунктов																										
Вид разрешенного использования	склады																										
Форма собственности	-																										
Общая характеристика района	<p>Объект оценки расположен: Калининградская область, г Калининград</p> <p>Транспортная доступность: хорошая</p> <p>Ближайшее окружение:</p> <p>Ближайшее окружение –земельные участки, деревообрабатывающее предприятие, элеватор, пекарня, кофейня, продуктовые и продовольственные магазины.</p>																										



	<p>Экологическая обстановка прилегающей территории - отличная. Земельный участок неправильной формы, паводковыми и грунтовыми водами не затапливаются.</p> <p>Калининградская область (до 4 июля 1946 — Кёнигсбергская область) — субъект Российской Федерации, самый западный регион страны. Территория области охватывает примерно северную треть территории бывшей исторической Восточной Пруссии (т. е. бывшую территорию провинции, исключая Литовскую Мемельяндию и польские области Вармии, Мазурии и Оберляндии). Самая маленькая область России.</p> <p>Расположена в Центральной Европе. На юге граничит с Польшей, на севере и востоке — с Литвой (см. границу Калининградской области). На западе омывается Балтийским морем и его заливами — Куршским и Калининградским (Вислинским). Площадь — 15,125 тыс. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов).</p> <p>Является полуэксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы и не граничит с иными субъектами Российской Федерации, но соединена с ней морем. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует Калининградский экономический район. В пределах области находится крайняя западная точка России (погранзастава Нормельн).</p> <p>Население — 1 033 914 чел. (2024). Административный центр — Калининград.</p> <p>Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининградская_область</p>
--	--



8. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

8.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ

Калининград — город в России, административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации. До 4 июля 1946 года город носил название Кёнигсбэрг (нем. Königsberg), ранее фигурировало название Королёвец (пол. Królewiec, лит. Karaliaučius, чеш. Královec); до 1255 года — Твāнгсте (прусск. Twangste, Tuwangste, Twānksta, лит. Tvanksta).

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

Население — 489 584 человек (2024). По сведениям КалининградОблСтата, на 1 января 2022 года в городе проживало 498 260 человек. По утверждения городских властей, к ним следует добавить ещё от 120 до 180 тыс. жителей области и приезжих из других регионов страны. Калининград — второй по численности населения (первый — Санкт-Петербург, третий — Вологда) город Северо-Западного федерального округа, третий (после Риги и Вильнюса) в Прибалтике и седьмой среди городов побережья Балтийского моря. Калининград входит в шестёрку основных центров внутреннего миграционного притяжения в России за два десятилетия (с 2000-х годов). Город является ядром быстрорастущей Калининградской агломерации с населением до 0,8 млн человек.

Город является крупным транспортным узлом: железные и шоссейные дороги, морской и речной порты, международный аэропорт Храброво. В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ РФ.

В Калининграде расположены музеи (музей Мирового океана, музей янтаря, музей изобразительных искусств, историко-художественный, научный морской музей Атлантического НИИ морского рыбного хозяйства и океанографии, гидробиологический музей имени Н. С. Гаевской, музеи фортификации), театры, крупные библиотеки (в частности, фрагменты средневекового книжного собрания — библиотеки Валленродта), один из самых больших и старейших зоопарков в современной России, ботанический сад. В центре города расположен кафедральный собор в стиле кирпичной готики. До 2010 года Калининград имел статус «исторического города». В 2018 году в городе проведены матчи Чемпионата мира по футболу.

До конца Великой Отечественной войны город был столицей немецкой провинции Восточная Пруссия, затем был передан СССР по решению Потсдамской конференции 1945 года вместе с северной частью провинции.

Город расположен на обоих берегах реки Преголи недалеко от её впадения в Калининградский залив Балтийского моря. Рельеф местности равнинный, но северная часть города расположена на более высоком берегу. В городе много гидрографических объектов: пруды Нижний, Верхний (В Верхний пруд впадает два ручья. Голубой ручей (нем. Wittgraben — Крутые канавы) впадает в пруд в районе парка Юность. Второй ручей — ручей Молодёжный (речка нем. Beydfitter) впадает в пруд в районе улицы Толстого.), Поплавок, озеро Лесное, цепь бывших карьеров у посёлка имени Александра Космодемьянского (Свалка, озеро Белое), пруд Летний, пруды в Южном парке, на Гвардейском проспекте и другие; множество ручьёв. Из Верхнего пруда вытекает Парковый ручей, который является притоком Преголи. Часть воды Верхнего пруда через каскад перетекает в Нижний пруд.

Климат города переходный от морского к континентальному. По классификации климатов Кёппена — Dfb. Благодаря влиянию Гольфстрима зима теплее, чем в материковых районах Евразии. Как правило, весна наступает раньше, а осень несколько медленнее, чем в материковых районах на той же широте. Весенний сезон в Калининграде затяжной и обычно наступает в конце февраля—начале марта, когда среднесуточная температура начинает регулярно превышать 0 °С.



Из-за близости к Атлантическому океану лето в Калининграде умеренно-прохладное и наступает, в среднем, 11 июня. Климатическая осень приходит в первых числах сентября и по срокам совпадает с календарной. Она также носит затяжной характер. В середине декабря среднесуточная температура падает ниже 0 °С, осень заканчивается, и наступает мягкая прибалтийская зима.

Среднегодовая температура +7,9 °С, но в последние годы наблюдается устойчивая тенденция в сторону её увеличения, и в 2001—2018 годы она составила уже +8,6 °С.

Среднегодовая скорость ветра 2,2 м/с

Среднегодовая влажность воздуха 79 %

Область занимает 70-е место (из 85 субъектов РФ) в Экологическом рейтинге Российской Федерации в 2020 году.

После окончания Второй Мировой войны на оккупированной территории Германии было обнаружено 296103 т. химического оружия. На Потсдамской мирной конференции стран антигитлеровской коалиции в 1945 г. было принято решение о его уничтожении. В результате, в Балтийское море, его заливы и проливы было сброшено 267,5 тысяч тонн бомб, снарядов, мин и контейнеров, в которых содержалось 50-55 тысяч тонн боевых отравляющих веществ 14 видов, принадлежавших Вермахту. Захоронение боевых отравляющих веществ в Балтике значительно ухудшает экологическое состояние среды. Начинкой сотни тысяч мин, снарядов, авиационных бомб, контейнеров и бочек являются 14 видов отравляющих веществ (ОВ), в том числе иприт, люизит, дифосген, фосген, адамсит, сверхтоксичный табун, зарин и другие.

После распада СССР город испытал на себе общий для всей России экономический кризис, затянувшийся из-за ослабленного состояния производственной сферы, а также удалённого полужизненного положения Калининградской области. Вступление в силу Федерального закона об Особой экономической зоне смягчило экономический кризис, но полностью ликвидировать его не смогло.

Примерно с 1999 года можно говорить о небольшом экономическом подъёме Калининградской области, вызванном общим ростом экономической стабильности в России в целом, а также ростом международных инвестиций и выгодным геополитическим положением региона. Восстановлено производство на важных предприятиях области — вагоностроительном заводе (1998), судостроительном заводе «Янтарь» (бывшая судостроительная верфь «Шихау»), Калининградгазавтоматика (КГА). В области созданы принципиально новые для региона производства. Например, в Калининграде появилось автомобилестроительное предприятие «Автотор» (1996), собирающее автомобили по лицензиям концернов БМВ (Германия), KIA (Корея), «Дженерал моторс» (США).

Калининград входит в число 25 крупнейших промышленных центров России. Был признан лучшим городом России в 2012, 2013 и 2014 годах согласно рейтингу журнала «Коммерсантъ Секрет Фирмы»; самый красивый город страны по версии «РБК». Лучший город России для бизнеса согласно рейтингу журнала Forbes 2013 г. По опубликованному в 2019 году первому индексу качества городской среды Министерства строительства и ЖКХ РФ занял пятое место в категории крупных городов в России.

Растёт грузооборот железной дороги, морских торгового и рыбного портов. Нефтяные терминалы, расположенные в акватории морского канала, обеспечивают экспорт из России в страны Западной Европы и Скандинавии более 2 млн тонн нефтепродуктов в год.

Туристическая отрасль играет важную роль в экономике города и области. В Калининграде к середине 2018 года было 109 отелей и гостиниц разных категорий, 13 из которых четырёхзвёздочные и 37 трёхзвёздочные (также существует много низкобюджетных общежитий). В рамках подготовки к Чемпионату мира по футболу 2018 года построено 4 отеля, в том числе и один 5-звёздочный: апарт-отель Crystal House. За 2013 год в гостиницах Калининграда побывали около 165 тысяч человек. Согласно рейтингу туристического сервиса Trivago, гостиницы Калининграда, по состоянию на 2016 год являются лучшими в России.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининград>



Итоги социально-экономического развития городского округа
«Город Калининград» за 9 месяцев 2024 года

Общэкономическая ситуация

За период 9 месяцев 2024 года на экономике городского округа «Город Калининград» продолжала сказываться сложная геополитическая ситуация и связанное с ней санкционное давление.

Объем производства продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах) за 9 месяцев 2024 года по отношению к соответствующему периоду прошлого года составил 105,2% (в целом по Калининградской области – 112,2%).

В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха по сравнению с соответствующим периодом 2023 года объем производства (в действующих ценах) составил 108,6% (по Калининградской области – 104,2%).

В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений результат деятельности по сравнению с уровнем соответствующего периода 2023 года (в действующих ценах) составил 112,8% (в целом по Калининградской области – 113,9%).

Грузооборот грузового автомобильного транспорта за 9 месяцев 2024 года составил 94,1% от уровня соответствующего периода 2023 года (по Калининградской области – 116,6%).

Объем работ и услуг по договорам строительного подряда за 9 месяцев 2024 года (в фактических ценах) составил 191,2% к уровню 9 месяцев 2023 года (по Калининградской области – 68,0%). При этом физические объемы ввода в действие жилых домов за 9 месяцев 2024 года составили 86,3% по сравнению с уровнем соответствующего периода прошлого года (по Калининградской области – 94,9%).

Оборот розничной торговли в городском округе «Город Калининград» за 9 месяцев 2024 года составил 131,6% (в действующих ценах) по отношению к уровню соответствующего периода 2023 года (по Калининградской области – 128,4%).

Объем платных услуг, оказанных населению города Калининграда за 9 месяцев 2024 года, составил 116,2% по отношению к уровню соответствующего периода 2023 года (по Калининградской области – 114,9%).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что основные отрасли экономики городского округа «Город Калининград» восстанавливаются темпами, практически соответствующими темпам восстановительного роста экономики Калининградской области в целом.

Индекс цен производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутрисекторном рынке, в сентябре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 104,1%, в том числе:

по обрабатывающим производствам – 102,1%;

по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 112,9%;

в водоснабжении, водоотведении, организации и сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений – 118,4%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 105,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в сентябре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 114,3 %.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 100,2%.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в сентябре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 106,2%, в том числе:

на продовольственные товары – 104,3%;

на непродовольственные товары – 104,2%;

на услуги – 113,5%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций города за 9 месяцев 2024 года по сравнению со среднемесячным уровнем 2023 года увеличилась на 11,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен за январь-сентябрь 2024 года, составила 105% к уровню 2023 года.



Результаты деятельности базовых отраслей экономики

Промышленное производство. Предприятия города в силу географического расположения Калининградской области исторически были ориентированы на тесное взаимодействие с европейскими странами. Введение ограничительных мер нарушило многие производственные и логистические цепочки и заставило предприятия изменить прежние бизнес-процессы, искать новых партнёров. Учитывая масштабный характер этого процесса, восстановление городской экономики происходит более медленно, чем в целом по России. Вместе с тем, деловая активность в конце третьего квартала 2024 года продолжила повышаться и по данным статистики, начавшееся в марте 2023 года постепенное восстановление в промышленности продолжилось, но пока еще неустойчивыми темпами: при снижении в сентябре текущего года объемов отгрузки товаров обрабатывающих производств на 18,7% г/г, по итогам 9 месяцев 2024 года обрабатывающая промышленность приросла на 5,2% (отгружено товаров на сумму 79 222 964 тыс. рублей в действующих ценах).

При этом тенденция адаптации промышленности косвенно подтверждается данными о результатах работы смежных отраслей: в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха за 9 месяцев 2024 года отгружено продукции на сумму 19 460 506 тыс. рублей в действующих ценах (109,6 % к уровню соответствующего периода 2023 года), а в отрасли водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений за 9 месяцев 2024 года объем производства составил 2 433 081 тыс. рублей (112,8% к уровню 2023 года).

Вместе с тем санкционные трансграничные ограничения продолжают серьезно сказываться на работе грузового транспорта: за 9 месяцев 2024 года грузооборот грузового автомобильного транспорта составил 261 841 тыс. т-км. (94,1% к уровню соответствующего периода 2023 года и лишь 50,1% к уровню 9 месяцев докризисного 2021 года). В тоже время по отношению к докризисному уровню растет объем перевезенных грузов: за 9 месяцев 2024 года перевезено 1 366,9 тыс. тонн (112,8% к уровню 9 месяцев докризисного 2021 года), что также может рассматриваться как косвенное подтверждение оживления экономической деятельности.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за 9 месяцев 2024 года составил 23 308 191,00 тыс. рублей. Выполненный собственными силами крупных и средних организаций города объем работ и услуг по договорам строительного подряда за истекший период 2024 года больше, чем за соответствующий период 2023 года, на 91,2% (в действующих ценах). При этом доля г. Калининграда по объёму выполненных работ и услуг в строительстве области за 9 месяцев 2024 года возросла до 71,5% (с 47,6% по итогам 2023 года).

В тоже время за 9 месяцев 2024 года в г. Калининграде введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью лишь 291,1 тыс. кв. метров, что на 13,7% ниже уровня соответствующего периода 2023 года. При этом доля Калининграда на рынке жилищного строительства также снизилась с 38,3% за 9 месяцев 2023 года до 34,8% от общего объёма жилья, построенного в регионе.

Указанные данные свидетельствуют о переносе строительными организациями центра приложения усилий с жилищного строительства, после истечения действия широкой программы льготной ипотеки, на выполнение работ на крупных объектах, строящихся, в том числе, для федеральных и региональных государственных нужд (таких, как строительство интеллектуального пространства будущего «Кампус Кантиана» ФГАОУ ВО «Балтийский федеральный университет имени И. Канта», строительство 2-ой и 3-ей очереди Главного корпуса музея Мирового океана, строительство Кольцевого маршрута в районе Приморской рекреационной зоны с реконструкцией Северного и Южного обходов Калининграда).

За 9 месяцев 2024 года индивидуальными застройщиками (населением) построены жилые дома общей площадью 73,9 тыс. кв. м, что на 8,8% ниже уровня соответствующего периода 2023 года, что является следствием общего подорожания строительных материалов и подрядных услуг.

Демография

Рождаемость за 9 месяцев 2024 года в городе Калининграде снизилась по отношению к уровню соответствующего периода 2023 года на 0,1% – родился 2 871 человек (2 874 человека за 9 месяцев 2023 года). При этом число умерших (4 657 человек за 9 месяцев 2024 года) на 8,5% превышает число умерших за 9 месяцев 2023 года (4 291 человек) и больше, чем в 1,5 раза – число родившихся в 2024 году. В результате естественная убыль населения городского округа «Город



Калининград», составившая за 9 месяцев 2024 года 1 786 человек, продолжает сохраняться как отрицательная тенденция.

Геополитическая ситуация явно сказывается на тенденциях миграционного движения населения городского округа «Город Калининград»: за I полугодие 2024 года число прибывших составило 7 398 человек (93,2% к уровню I полугодия 2023 года в 7 936 человек). При этом миграционный отток населения за I полугодие 2024 года (6 629 человек) на 10,2% ниже числа выбывших за I полугодие 2023 года (7 381 человек). В результате миграционный прирост населения за I полугодие 2024 года составил лишь 769 человек и, хотя и увеличился почти в 1,4 раза к уровню I полугодия 2023 года в 555 человек, не компенсировал потери численности населения от естественной убыли. В итоге указанных процессов расчетная численность населения городского округа «Город Калининград» по состоянию на 01.10.2024 года составила 488 567 человек.

Геополитическая обстановка оказала существенное влияние, как на количество, так и на структуру миграционного потока: основную часть миграционного прироста населения (67,1%) составила внутрироссийская миграция.

В международном миграционном потоке преобладает обмен населением с государствами-участниками СНГ (наиболее значительным он был в миграционном обмене с Казахстаном, Кыргызстаном и Таджикистаном). При этом миграционный приток населения из стран дальнего зарубежья снизился до 11,6% общего миграционного прироста (основной приток населения из стран дальнего зарубежья дали Германия и Латвия).

Безработица, доходы населения, инфляция, потребительский рынок

В целях поддержки бизнеса и населения в период геополитической нестабильности Правительством Российской Федерации были приняты и реализуются пакеты антикризисных мер, направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми, снижение текущих издержек бизнеса, создание стимулов для сохранения занятости.

Период с начала 2024 года в городском округе «Город Калининград» характеризуется продолжающимся снижением уровня регистрируемой безработицы. За этот период количество безработных уменьшилось в 1,6 раза с 1085 до 658 человек. В основном это состоящие на учете граждане, ранее осуществлявшие трудовую деятельность (610 человек или 92,7%) и уволенные по причинам «собственное желание», «соглашение сторон» (542 человека или 88,9% от осуществлявших трудовую деятельность), «сокращение численности или штата работников либо ликвидация организации» (68 человек или 11,1%) из таких отраслей экономики, как оптовая и розничная торговля, обрабатывающее производство, транспортировка и хранение и другие, а также граждане, впервые ищущие работу (ранее не работавшие) - 48 чел. или 7,3%. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы в 282,3 тыс. человек.

С начала 2024 года за содействием в поиске подходящей работы обратились 4487 человек, проживающих в городе Калининграде, из них трудоустроено 1810 человек. Уровень трудоустройства составил 40,3% от обратившихся граждан (за 9 месяцев 2023 года, соответственно – 7900 чел.; трудоустроено 3737 чел., уровень трудоустройства - 47,3%).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за 9 месяцев 2024 года сотрудникам организаций городского округа «Город Калининград», не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 75 602,9 рубля на одного работника, и на 11,5 % выросла по отношению к среднегодовому уровню 2023 года (67 801,2 рубля).

В то же время рост номинальной заработной платы был нивелирован ростом потребительских цен, вследствие чего реальная заработная плата за 9 месяцев 2024 года составила лишь 105,0 % к среднегодовому уровню 2023 года.

Инфляция в сентябре 2024 года возросла до 6,24% после 5,68% в августе текущего года (по отношению к декабрю 2023 года). Основные причины ускорения инфляции в регионе – рост издержек производителей и поставщиков, ослабление рубля и сохранение высокого спроса на услуги общественного питания. Темп прироста цен в регионе сложился выше, чем по Северо-Западному федеральному округу (5,28%) и по Российской Федерации в целом (5,78%).

Прирост цен на **продовольственные товары** в сентябре увеличился и составил 4,32% после 3,46% в августе. На динамике цен на продовольственные товары отражается действие



разнонаправленных факторов – ускорение роста цен на одни продукты было компенсировано его замедлением на другие.

Объем платных услуг по г. Калининграду 9 месяцев 2024 года составил 32 399,3 млн. рублей, темп роста в фактических ценах – 116,2% к уровню 9 месяцев 2023 года.

Инвестиции в основной капитал

За 9 месяцев 2024 года инвестиции в основной капитал по городу Калининграду составили 72,8 % всех инвестиций, осуществленных за данный период в Калининградской области.

Объем инвестиций в основной капитал, осуществленных организациями, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, за 9 месяцев 2024 года составил 66 394,7 млн. рублей, что на 6,9% ниже, чем за аналогичный период 2023 года (71 286,6 млн. рублей). Такое положение дел стало следствием высокой ключевой ставки Центробанка, из-за чего наблюдается отток части средств в депозиты, условия которых довольно привлекательны, а корпоративный кредитный портфель переориентируется на кредиты на пополнение оборотных средств.

Дополнительное влияние на значение показателя оказал высокий уровень базы 2023 года (уровень показателя объема инвестиций, достигнутый в прошлом году).

Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций в истекшем периоде 2024 года составили инвестиции в обрабатывающие производства (удельный вес – 18,2%). На втором месте по объему инвестиций в основной капитал – инвестиции в транспортировку и хранение (удельный вес – 17,4%), на третьем месте – инвестиции в деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 11,7% общего объема инвестиций.

В структуре инвестиций крупных и средних организаций по источникам финансирования по итогам 9 месяцев 2024 года собственные средства занимают 52,3%, привлеченные средства – 47,7% общего объема инвестиций в основной капитал (в том числе 21,9% – средства бюджетов всех уровней).

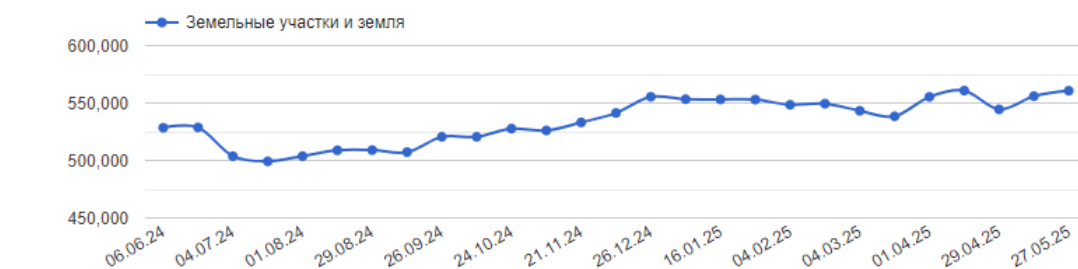
Источник: <https://www.klgd.ru/activity/economy/results/>

8.2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Неотъемлемое условие определения рыночной стоимости недвижимости – анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, оказывающих существенное влияние на поток доходов за период владения, а также на уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

В рамках сравнительного подхода учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту.

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 27.05.2025)
Земельные участки и земля (сотку)	560 715 руб.	+ 32 241 руб. За сотку	315 000 ... 25 800 000 руб. за объект



Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
27 мая 2025	560715	+0.84%
13 мая 2025	555985.7	+2.06%
29 апреля 2025	544508.3	-2.99%
15 апреля 2025	560797.7	+0.96%
01 апреля 2025	555405.3	+3.06%
18 марта 2025	538425.6	-0.89%
04 марта 2025	543241.9	-1.13%
18 февраля 2025	549403.4	+0.17%
04 февраля 2025	548449.8	-0.83%
21 января 2025	552982.7	-0.03%
16 января 2025	553159.6	-0.03%
09 января 2025	553330.9	-0.38%
26 декабря 2024	555454.2	+2.54%
05 декабря 2024	541348.3	+1.52%
21 ноября 2024	533140.5	+1.31%
07 ноября 2024	526155	-0.3%
24 октября 2024	527749.7	+1.36%
10 октября 2024	520595.6	-0%
26 сентября 2024	520604.2	+2.56%
12 сентября 2024	507263.8	-0.34%
29 августа 2024	509005.7	+0.03%
15 августа 2024	508853.4	+1%
01 августа 2024	503788.9	+0.9%
18 июля 2024	499243.5	-0.91%
04 июля 2024	503765	-4.96%
20 июня 2024	528753.8	+0.05%
06 июня 2024	528474.3	

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



9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
Основные критерии анализа НЭИ	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
Анализ НЭИ	<p>Задача данного анализа НЭИ объектов недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемых объектов, исходя из анализа: параметров объектов, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.</p> <p><u>Физическая возможность.</u> Существует физическая возможность использования оцениваемого объекта.</p> <p><u>Юридическая допустимость.</u> Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, строительные кодексы и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.</p> <p><u>Финансовая целесообразность.</u> Исходя из анализа состава, состояния, назначения</p>



	<p>земельных участков, их расположения, доступности и экономической среды, сделан вывод о целесообразности использования земельных участков в соответствии с их текущими разрешенными использованиями.</p> <p><u>Максимальная эффективность.</u> Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.</p>
Заключение по анализу НЭИ	<p>Согласно ФСО 7:</p> <p>20. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.</p> <p>21. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.</p> <p>Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объектов, их расположения, доступности («Описание и характеристики объектов оценки»), экономической среды («Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения») сделан вывод об НЭИ земельных участков в их текущем использовании.</p>



10. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося соответствующим требованиям законодательства, физически возможным, экономически оправданным, финансово осуществимым и в результате, которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Обзор подходов и выбор методов оценки

Традиционно для оценки недвижимого имущества могут применяться все или некоторые из следующих подходов:

- доходный;
- затратный,
- сравнительный.

Каждый из подходов к оценке имеет свою специфику и определённые области применения (с учетом цели оценки, имеющейся информации или нормативных ограничений). При оценке стоимости соблюдаются основные общеэкономические принципы, основанные на представлении владельцев имущества:

- **Принцип полезности:** Объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному владельцу, т. е. способен удовлетворять его ожидаемые потребности в определенном месте и в течение определенного времени.
- **Принцип замещения:** Разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью.
- **Принцип ожидания:** Покупатель вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются:



- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,

на **доходном подходе** основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Учитывая, что при анализе рынка были обнаружены прямые аналоги земельных участков, расположенных в пределах одного района и сопоставимых по составу категорий земель, Оценщик принял решение провести оценку методом сравнения продаж.

Затратный подход – обоснование отказа

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Объектом оценки является земельный участок, который может быть приобретен в собственность лишь путем отчуждения его другим собственником. Земля относится к не изнашиваемым и невозпроизводимым активам.

Участки с лучшими качествами на практике стоят дороже, но требуют меньше затрат для приведения их в необходимое состояние, что говорит о несоответствии полезности участка объемам затрат на его обустройство.

Доходный подход – обоснование отказа

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

В данном отчете для расчета рыночной стоимости земельных участков использовался сравнительный подход.

(Источники информации: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)" от 14.04.2022г.



11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объект отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Этапы оценки сравнительным подходом:

1. Изучение состояния и тенденции развития рынка земли и того сегмента, к которому принадлежит объект оценки.
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам.
3. Внесение поправок на выделенные различия в ценообразующих характеристиках, сравниваемых объекта.
4. Согласование скорректированных цен и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Объекты-аналоги.

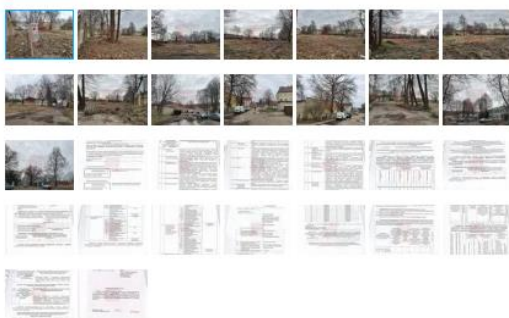
1. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_387_sot._promnaznacheniya_3825354437?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxVnpqdGhBRFR2aGw5VnhkIj9TqgkUj8AAAA

Участок 38,7 сот. (промназначения)

31 500 000 Р

813 953 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Агентство

На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Балашов Эдуард

Об участке

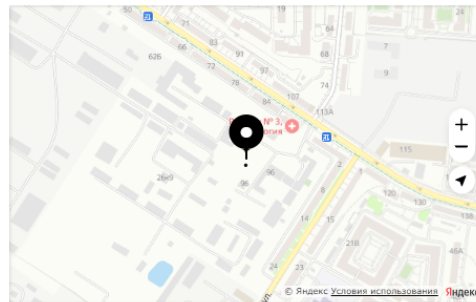
Площадь: 38,7 сот.



Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова,
94
р-н Московский

[Скрыть карту](#)



31 500 000 ₽

813 953 ₽ за сотку

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Описание

Арт. 62213621

Продаётся КОММЕРЧЕСКИЙ земельный участок, с очень широким спектром разрешённого использования по ГПЗУ !!! Участок, площадью 3873 кв.м., ровный, почти правильной формы, с пятном застройки практически совпадающим с границами участка. Заведены следующие коммуникации : электроэнергия : напряжение 220 + 380 В, мощность 90 кВт, с возможностью увеличения до 200 кВт, центральное холодное водоснабжение и водоотведение, а также дождевое водоотведение. Газ рядом. Хорошая транспортная доступность. Прямой, достаточно широкий, выезд с ул. Павлика Морозова. Практически прямой, быстрый доступ к Южному обходу по ул. Печатная. Вокруг хорошо развитая инфраструктура. Все документы в полном порядке. Объект готов к продаже. Полное юридическое сопровождение ДКП ! Абсолютная финансовая безопасность !

№ 3825354437 - 19 мая в 15:26 - 1107 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Агентство

На Авито с марта 2013

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Балашов Эдуард



2. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._promnaznacheniya_4128860055?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBFR2aGw5VnhkIj9TqgkUj8AAAAA_tzOjE2OiJxVnpqdGhBRFR2aGw5VnhkIj9TqgkUj8AAAA

Участок 8,8 сот. (промназначения)

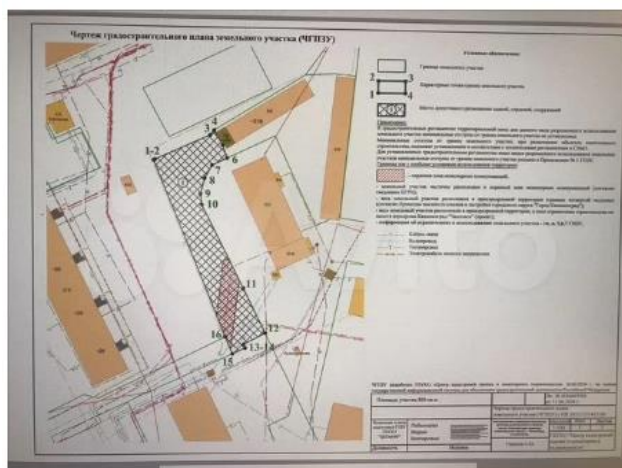
7 500 000 ₽

852 273 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 906 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 8,8 сот.



Расположение

Калининградская обл., Калининград, Балтийская ул.
р-н Ленинградский

[Скрыть карту](#)



7 500 000 Р

852 273 Р за сотку

Показать телефон
в 906 100х-100х-100х

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь:
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продаётся земельный участок по адресу: город Калининград, ул.
Балтийская, кн : 39-15-131413-60. Вид разрешенного использования:

Хранение автотранспорта

Размещение гаражей для собственных нужд

Предоставление коммунальных услуг

Оказание услуг связи

Бытовое обслуживание

Деловое управление

Магазины

Общественное питание

Заправка транспортных средств

Автомобильные мойки

Ремонт автомобилей

Служебные гаражи

Причалы для маломерных судов

Энергетика

связь

Склад

Складские площадки

Амбулаторное ветеринарное обслуживание

Приюты для животных

Проведение научных исследований

Проведение научных испытаний

Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней
областях

Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры
(комплексы))

Железнодорожные пути

Обслуживание перевозок пассажиров

Водный транспорт

Обеспечение внутреннего правопорядка

Гидротехнические сооружения

Улично-дорожная сеть

№ 4128860055 · 21 мая в 21:10 · 1278 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



3. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_7358737819?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxVnpqdGhBRFR2aGw5VnhkIj9TqgkUj8AAAAA

Участок 8 сот. (промназначения)

9 900 000 ₽

1 237 500 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Показать телефон
в 981 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эковклад: -13.2 тонн CO₂

Подписаться на продавца

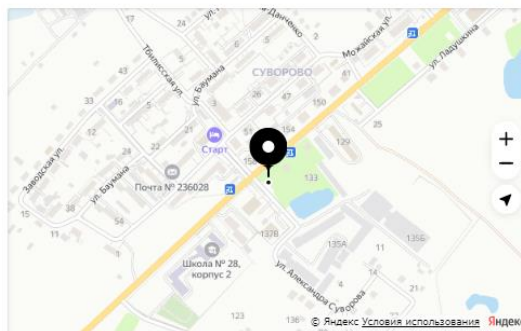
Об участке

Площадь: 8 сот.

Расположение

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

Скрыть карту ^



9 900 000 ₽

1 237 500 ₽ за сотку

Показать телефон
в 981 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эковклад: -13.2 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Продаётся земельный участок, идеально подходящий для строительства прибыльного бизнеса! Территориальная зона в ПЗЗ позволяет выбрать разрешённые использования ДЛЯ строительства МАГАЗИНА, АВТОСЕРВИСА ИЛИ ГОСТИНИЦЫ.

Преимущества:

- **Выгодное расположение:** Участок находится на оживлённом перекрёстке со светофором, обеспечивая отличную видимость и доступность.
- **Высокий автомобильный трафик:** Расположение вдоль дороги с большим потоком автомобилей гарантирует постоянный приток потенциальных клиентов.
- **Пешеходная доступность:** Две остановки общественного транспорта по обе стороны дороги обеспечивают высокий пешеходный трафик.
- **Развитая инфраструктура:** Близость к школе, общественной бане и жилой застройке увеличивает поток людей и делает участок привлекательным для различных видов бизнеса.
- **Универсальность:** Идеально подходит для строительства гостиницы, автосервиса, магазина или другого коммерческого объекта.

№ 7358737819 · 15 мая в 18:56 · 123 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться



ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
	1	2	3
Наименование объекта-аналога, назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_387_sot._promnaznacheniya_3825354437?context=H4sIAAAIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxVnpqdGhBRFR2aGw5VnhkIj9TqgkUj8AAAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._promnaznacheniya_4128860055?context=H4sIAAAIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxVnpqdGhBRFR2aGw5VnhkIj9TqgkUj8AAAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_7358737819?context=H4sIAAAIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxVnpqdGhBRFR2aGw5VnhkIj9TqgkUj8AAAAA
Адрес	Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова, 94 р-н Московский (V)	Калининградская обл., Калининград, Балтийская ул. р-н Ленинградский (V)	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Суворова р-н Московский (VI)
Совершенная сделка или предложение	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг
Рыночные условия	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.
Местоположение	Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова, 94 р-н Московский (V)	Калининградская обл., Калининград, Балтийская ул. р-н Ленинградский (V)	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Суворова р-н Московский (VI)
Общая площадь, кв.м.	3873	880	800
Физические характеристики	имеется	отсутствует	отсутствует



Определение рыночной стоимости земельного участка.

характеристика объекта	оцениваемый объект	объект сравнения № 1	объект сравнения № 2	объект сравнения № 3
площадь, кв.м.	5260	3873	880	800
цена продажи объекта, руб.		31 500 000	7 500 000	9 900 000
цена продажи 1 кв. М., руб.		8 133,23	8 522,73	12 375,00
право собственности		полное	полное	полное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		8 133,23	8 522,73	12 375,00
условия финансового расчета	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		8 133,23	8 522,73	12 375,00
условия продажи	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		8 133,23	8 522,73	12 375,00
совершенная сделка или предложение		на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг
корректировка, %		-17,5	-17,5	-17,5
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		6 709,91	7 031,25	10 209,38
местоположение	Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная (VI)	Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова, 94 р-н Московский (V)	Калининградская обл., Калининград, Балтийская ул. р-н Ленинградский (V)	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Суворова р-н Московский (VI)
корректировка, %		-5,00	-5,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		6 374,42	6 679,69	10 209,38
транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		6 374,42	6 679,69	10 209,38
физические характеристики	участок неправильной формы, ровный без выраженного уклона, паводковыми водами не затапливается	участок правильной формы, ровный без выраженного уклона, паводковыми водами не затапливается	участок правильной формы, ровный без выраженного уклона, паводковыми водами не затапливается	участок правильной формы, ровный без выраженного уклона, паводковыми водами не затапливается
корректировка, %		0	0	0
скорректированная		6 374,42	6 679,69	10 209,38



цена продажи 1 кв. М., руб.				
Электроснабжение	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
корректировка, %		-15	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		5 418,26	6 679,69	10 209,38
Газоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		5 418,26	6 679,69	10 209,38
Водоснабжение	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
корректировка, %		-15	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		4 605,52	6 679,69	10 209,38
Охрана территории	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		4 605,52	6 679,69	10 209,38
Наличие свободного подъезда к участку	затрудненный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
корректировка, %		-17	-17	-17
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		3 822,58	5 544,14	8 473,78
Расположение относительно автомагистралей	на удалении	на удалении	на удалении	в непосредственной близости
корректировка, %		0	0	-17
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		3 822,58	5 544,14	7 033,24
коммерческая привлекательность	средняя	средняя	средняя	средняя
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		3 822,58	5 544,14	7 033,24
использование	земельный участок из земель населенных пунктов, предназначен под коммерческую застройку	земельный участок из земель населенных пунктов, предназначен под коммерческую застройку	земельный участок из земель населенных пунктов, предназначен под коммерческую застройку	земельный участок из земель населенных пунктов, предназначен под коммерческую застройку
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		3 822,58	5 544,14	7 033,24
корректировка на площадь, %		-26,00	-26,00	-26,00
скорректированная		2 828,71	4 102,66	5 204,60



цена продажи 1 кв. М., руб.				
вес. Коэффиц.		0,333	0,333	0,333
итоговая цена 1 кв. м. , руб.	4 045,00			
итого	21 277 000,00			

Объяснение вносимых корректировок

Корректировки в расчетах.

Все корректировки вносились, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Все объекты (объект оценки и объекты- аналоги) - это участки с ровным рельефом, неправильной формы, расположены в районах с удовлетворительной экологией.

Приволжский центр
методического и информационно-
аналитического обеспечения оценки



Справочник оценщика недвижимости-2024

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Корректирующие и территориальные
коэффициенты
Скидки на торг
Ставки капитализации

Нижний Новгород, 2024

- 1. Передаваемые права собственности.** Правовой статус одинаков по сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.
- 2. Условия финансового расчета приобретения недвижимости.** Условия расчета одинаковы по сравниваемым объектам и соответствуют оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.
- 3. Условия продажи.** Одинаковы по всем сравниваемым объектам. Корректировка отсутствует.
- 4. Совершенная сделка или торг.** Корректировки могут быть введены согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг.



Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. Значение скидки на торг в период кризиса составляют – 17,5 %.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 290. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,6%	12,4%	26,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	17,5%	11,3%	23,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,7%	13,8%	27,5%
4. Земельные участки под жилую застройку	15,8%	10,2%	21,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,6%	13,9%	29,3%

5. Местоположение. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.

Корректировки могут быть введены согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.



Таблица 90. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,15	1,19	1,35	1,33	1,40
	Центры деловой активности	0,87	1,00	1,04	1,17	1,16	1,22
	Зоны автомагистралей	0,84	0,96	1,00	1,13	1,12	1,17
	Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	0,88	1,00	0,99	1,04
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,86	0,89	1,01	1,00	1,05
	Окраины города, промзоны	0,72	0,82	0,85	0,96	0,95	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
местоположение	Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная (VI)	Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова, 94 р-н Московский (V)	Калининградская обл., Калининград, Балтийская ул. р-н Ленинградский (V)	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Суворова р-н Московский (VI)
корректировка, %		-5,00	-5,00	0,00

6. Электроснабжение. Корректировки могут быть введены согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 135. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00



Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Электроснабжение	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
корректировка, %		-15	0	0

7. Газоснабжение. Корректировки могут быть введены согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 156. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,16
	не обеспечен газоснабжением	0,86	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Газоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка, %		0	0	0

8. Водоснабжение. Корректировки могут быть введены согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00



Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Водоснабжение	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
корректировка, %		-15	0	0

9. Охрана территории. Корректировки могут быть введены согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 185. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Охрана территории	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка, %		0	0	0

10. Наличие свободного подъезда к участку. Корректировки могут быть введены согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 167. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие свободного подъезда к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		свободный подъезд	затрудненный подъезд
объект оценки	свободный подъезд	1,00	1,21
	затрудненный подъезд	0,83	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие свободного подъезда к участку	затрудненный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
корректировка, %		-17	-17	-17



11. Расположение относительно автомагистралей. Корректировки могут быть введены согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 126. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно автомагистралей», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		в непосредственной близости	на удалении
объект оценки	в непосредственной близости	1,00	1,20
	на удалении	0,83	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Расположение относительно автомагистралей	на удалении	на удалении	на удалении	в непосредственной близости
корректировка, %		0	0	-17

10 Использование. ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

1.1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- itt.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания



столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Корректировки могут быть введены согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

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

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

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
использование	земельный участок из земель населенных пунктов, предназначен под коммерческую застройку	земельный участок из земель населенных пунктов, предназначен под коммерческую застройку	земельный участок из земель населенных пунктов, предназначен под коммерческую застройку	земельный участок из земель населенных пунктов, предназначен под коммерческую застройку
корректировка, %		0,00	0,00	0,00

11. Поправка на площадь. Чем больше размер земельного участка, тем меньше стоимость его единицы измерения. Участки с большей площадью обладают меньшей ликвидностью, поскольку ориентированы на эксплуатацию более крупных объектов недвижимости. Поиск покупателей таких участков занимает большой период времени.



В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при значительном разбросе площадей стоимость метра зависит от общей площади земельного участка.

Корректировки могут быть введены согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94					
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	5260	3873	880	800
корректировка, %		-26,00	-26,00	-26,00

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка рассчитана по следующей формуле:

$$C_{\text{рын.}} = 5260 * 4\,045 \approx 21\,277\,000 \text{ руб.}$$



12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Расчет годовой ставки аренды земельного участка произведен на основе метода ДДП. Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течении будущих лет, после сдачи объекта в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов должны рассчитываться на одинаковой основе. Т.е. категорически нельзя сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных с потоками, рассчитанными на основе прогнозных данных, то же самое касается и учета налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Метод капитализации позволяет на основе данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для приведения прогнозируемого потока доходов и затрат, распределенных в будущем времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта. В данном отчете использовался метод дисконтированных денежных потоков.

Формула расчета ставки аренды по методу ДДП.

$$A_p = i * (C_n - C_n) / (1 + i - (1 + i)^{(1-n)}) + (i * C_n) / (1 + i), \text{ где:}$$

A_p – годовая ставка аренды за земельный участок, руб.

i – ставка дисконтирования

C_n – стоимость земельного участка на момент сдачи в аренду, руб.

C_n - стоимость земельного участка на момент окончания договора аренды в аренду (предполагаем, что рыночная стоимость увеличится), руб.

n - срок аренды, лет

Расчет коэффициента капитализации (ставки дисконтирования).



Коэффициент капитализации в оценке недвижимости, отражая взаимосвязь между доходом и его стоимостью, должен учитывать в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Доход на вложенный капитал отражает ставка дисконтирования. Функциональная связь между общей ставкой капитализации и ставкой дисконтирования имеет следующий вид:

$$K_{\text{кап}} = Y_0 - g \times \text{sff}(i, n),$$

где: $K_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

Y_0 – норма отдачи на капитал (ставка дисконта);

$g \times \text{sff}(i, n)$ – член уравнения, корректирующий или компенсирующий изменение стоимости, или норма возврата:

g – относительное изменение стоимости собственности за период проекта.

$\text{sff}(i, n)$ – коэффициент, отражающий годовую норму возмещения изменения стоимости собственности.

Существуют три варианта прогнозируемого изменения стоимости капитала:

- стоимость капитала не меняется;
- прогнозируется повышение стоимости капитала;
- прогнозируется снижение стоимости капитала.

В первом случае, если стоимость капитала не изменяется, то в приведенном выражении $g = 0$ и доход можно капитализировать по ставке капитализации, равной ставке дисконтирования, т.е. $R_0 = Y_0$. Возмещение инвестиционных затрат происходит в момент перепродажи актива. В данном случае, коэффициент капитализации не должен включать надбавку на возмещение капитала, если перепродажа актива произойдет по цене, равной сумме первоначальных инвестиций, и прогнозируется поступление равновеликих доходов. В случае, когда поток дохода, поступление которого прогнозируется равными суммами в течение неограниченного срока, бесконечен, возврат капитала обеспечивается за счет дохода, а параметр $\text{sff}(i, n)$ стремится к нулю. Здесь стоимость также определяется делением годового дохода на ставку капитализации, равной ставке дисконтирования $R_0 = Y_0$.

Во втором случае, когда ожидается, что инфляция вызовет такое повышение цен на объекты собственности, которое перекроет сумму износа и устаревания, или ожидается, что рост стоимости будет вызван увеличением местного спроса, реверсия, получаемая при перепродаже объекта, не только обеспечит возврат капитала, но и принесет дополнительный доход. В данной ситуации отсутствует необходимость возмещения первоначального капитала из текущих доходов, поскольку, в конечном счете, произойдет то, что повысится стоимость самого капитала. Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала.

В третьем случае, если прогнозируется потеря стоимости, часть текущего дохода должна рассматриваться как возвращение инвестиций. Остаток же текущих доходов составит доход на инвестиции. В данном случае коэффициент капитализации должен быть увеличен таким образом, чтобы он позволил математически рассчитать единую сумму стоимости актива, при этом часть текущих доходов будет составлять доход на инвестиции, а часть пойдет на возмещение вложенных средств.

Таким образом, первоначальное выражение имеет следующий вид:

$$K_{\text{кап}} = Y_0 + \text{sff}(i, n),$$

так как $g = -1$ и фонд возмещения должен учесть возврат всего первоначального капитала.

Существуют три способа возмещения инвестированной суммы:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.



2. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - «безрисковой» ставке.

3. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции.

Поскольку прогнозируется стабилизация на рынке аналогичных объектов, можно предположить, что стоимость первоначально вложенного капитала в оцениваемый объект не изменится в будущем, и ставка дисконтирования будет равна коэффициенту капитализации.

Расчет ставки капитализации, в данном случае равной ставке дисконтирования, (или ставке дохода на инвестиционный капитал) оценщиками осуществлен кумулятивным методом.

$$K_{\text{кап.}} = R_{\text{безрисков.}} + R_{\text{ликвид.}} + R_{\text{менедж.}} + R_{\text{риск,}} \text{ где}$$

$R_{\text{безрисков.}}$ – безрисковая ставка дохода (определяется, исходя из наименее рискованных вариантов вложения денег).

$R_{\text{ликвид.}}$ – поправка на ликвидность.

$R_{\text{менедж.}}$ - премии за затраты на инвестиционный менеджмент

$R_{\text{риск,}}$ - премии за дополнительный риск капиталовложений в недвижимость.

За безрисковую ставку принимается долгосрочная ставка ГКО-ОФЗ, которая по состоянию на дату оценки составляет 15,77 %, источник: <http://www.cbr.ru>:

20.05.2025 - 27.05.2025

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
27.05.2025	20,19	19,21	18,48	17,94	16,79	16,36	16,08	15,99	15,93	15,83	15,78	15,77
26.05.2025	20,40	19,35	18,58	18,01	16,82	16,35	16,05	15,97	15,92	15,86	15,84	15,83
23.05.2025	20,54	19,66	18,95	18,36	16,86	16,18	15,78	15,75	15,77	15,75	15,73	15,73
22.05.2025	20,46	19,45	18,68	18,08	16,73	16,20	15,89	15,83	15,80	15,72	15,67	15,65
21.05.2025	20,49	19,62	18,94	18,39	17,05	16,42	15,97	15,84	15,76	15,63	15,55	15,49
20.05.2025	20,34	19,36	18,62	18,07	16,86	16,37	16,01	15,87	15,77	15,64	15,57	15,53

Инвестор должен учитывать риск вложения в объект, связанный с затратами на освоение данного земельного участка, с учетом длительности периода окупаемости вложенных средств в оцениваемый объект. Поэтому величину **риска капитальных вложений** Оценщик принимает в размере 2 %.

Поправка на низкую ликвидность: ликвидность характеризуется возможностью объекта недвижимости быть преобразованным в денежные средства, т.е. возможностью быстрой продажи, без потери дохода собственника. Поправка на ликвидность есть по смыслу поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

Ликвидность объекта оценки – совокупность его количественных и качественных характеристик, влияющие на способность объекта быть проданным. Премия, учитывающая степень ликвидности объекта оценки относится к факторам несистематического риска. Поправка на ликвидность принимается в размере 2 % (на уровне комиссионных риэлтеров) на основании исследования рынка недвижимости в Воронежской области, спроса и доходов населения региона.

Поправку на менеджмент Оценщик принимает в размере 2 %.



Таким образом:

$$K_{\text{кап.}} = 15,77 + 2 + 2 + 2 = 22 \% \text{ (округленно)}$$

Расчет рыночной стоимости права заключения договора аренды (ежегодный размер арендной платы) представлен в таблице (с округлениями):

Объект оценки	Стоимость объекта недвижимости на дату сдачи в аренду, руб.	Стоимость объекта недвижимости на дату окончания договора аренды, руб.	Ставка дисконтирования	Рыночная стоимость права на заключение договора аренды за весь участок в год, руб. без НДС (округленно)
	V	V _n	i	
Земельный участок площадью 5260 кв.м., из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, адрес (местоположение): Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная, кадастровый номер 39:15:111612:128	21 277 000	23 617 000	0,22	1 919 000



13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость права заключения договора аренды (ежегодный размер арендной платы) за земельный участок с учетом ограничительных условий составляет по состоянию на 28.05.2025 г.:

Наименование объекта	Рыночная стоимость права на заключение договора аренды за весь участок в год, руб. без НДС (округленно)
Земельный участок площадью 5260 кв.м., из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, адрес (местоположение): Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная, кадастровый номер 39:15:111612:128	1 919 000 (Один миллион девятьсот девятнадцать тысяч)

Оценщик

Хвастунов А.А.



14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Я выступаю в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования моих знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные выше факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных мною самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

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

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщик, участвовавший в данной работе, является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).

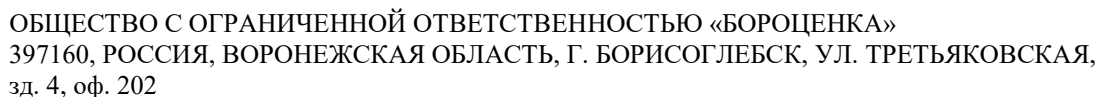
Оценщик

Директор ООО «БОРОЦЕНКА»



Хвастунов А.А.

Попкова М.В.



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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.04.2025, поступившего на рассмотрение 22.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости		Раздел 1. Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВН-001/2025-94402075			
Кадастровый номер:	39:15:111612:128		
Номер кадастрового квартала:	39:15:111612		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Калининградская область, г Калининград, Правая Набережная		
Площадь:	5260 +/- 18		
Кадастровая стоимость, руб.:	5169159 8		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:111612:1		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	склады		
Сведения о кадастровом инженерере:	Пьянова Светлана Анатольевна, СНИПЦ 052-129-386 36, договор на выполнение кадастровых работ от 01.06.2021 № 0335300000221000302 , дата завершения кадастровых работ: 15.11.2021		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F608C1A6023BA497FED5786F7B50 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Телефон: +7 (495) 204-26-10, 20-15		

				Лист 2
Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19	
22.04.2025г. № КУВН-001/2025-94402075				
Кадастровый номер:	39:15:11612:128			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:00-6.622 от 06.07.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 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, запрещаются: 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. вид/наименование: Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории и водной реки Голубая, ручья Воздушный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ), тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, номер: 1. решения: 1. дата решения: 11.06.2020, номер решения: А3-28-4880, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов 2. дата решения: 18.05.2020, номер решения: 51, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов 3. дата решения: 15.06.2020, номер решения: ZoneTOGKN_F51D32E1-CF25-48B1-B8EA-4689B3868FD2, наименование ОГВ/ОМСУ: Общество с ограниченной ответственностью "ВНЗПР", Петров Михаил Вячеславович Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:15-6.681 от 18.11.2015, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено п.5.1 и п.5.2 СанПин 2.2.12.01.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74, вид/наименование: санитарно-защитная зона предприятия ООО "Тесобат", тип: Санитарно-защитная зона предприятия, сооружений и иных объектов, индекс: 236000, номер: 6/и, дата решения: 1. дата решения: 04.08.2015, номер решения: 50-129-и, наименование ОГВ/ОМСУ: Администрация Городского округа "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства 2. дата решения: 16.11.2015, номер решения: и-КАИС-1877, наименование ОГВ/ОМСУ: Администрация ГО "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F0BCD1A023B64397F1E2578BFB30 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с: 02.08.2014 по 26.10.2025		



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075			
Кадастровый номер:		39:15:111612:128	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		39:15-6.8691 от 26.10.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание элеватора», 1897 год, расположенного по адресу: Калининградская область, город Калининград, Правая набережная, 21, утверждены Постановлением Правительства Калининградской области от 26 июля 2022 г. № 386., вид/наименование: Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Здание элеватора», 1897 год, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, индекс: ЗР-3-3, решения: 1. дата решения: 18.10.2022, номер решения: ОКН-1797-2, наименование ОГВ/ОМСУ: Служба государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области 2. дата решения: 26.07.2022, номер решения: 386, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Калининградской области Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:15-6.9413 от 25.11.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На земельные участки, входящие в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1) выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, действующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; 2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; 3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты; 4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, взрывчатых и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; 5) размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании зашпигованных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; 6) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод., вид/наименование: Зона санитарной охраны (III пояс) источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения АО "ПЮ "Русский хлеб" (скважина № 969-Д), тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, номер: № 969-Д, решения: 1. дата решения: 29.08.2017, номер решения: 507.	


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC81A023B64597F1E2579BFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075			
Кадастровый номер:		39:15:111612:128	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области 2. дата решения: 01.11.2023, номер решения: 3604-мпр, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство градостроительной политики Калининградской области 3. дата решения: 29.08.2017, номер решения: 508, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:15-6.8883 от 26.04.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Для земельных участков, входящих в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, действующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, взрывчатых и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании зашпигованных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод., вид/наименование: Третий пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный, тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, решения: 1. дата решения: 17.04.2023, номер решения: 911-МПР 2. дата решения: 28.03.2023, номер решения: 113, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области, источник официального опубликования: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC81A023B64597F1E2579BFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------




Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075			
Кадастровый номер:		39:15:111612:128	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства 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 государственной собственности 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:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 39:15:111612:129. 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	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC18A023B64597F1E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075			
Кадастровый номер:		39:15:111612:128	
		кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.11.2021; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № АЗ-28-4880 выдан: Невско-Ладжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе реки Голубая, ручья Воздушный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 51 выдан: Невско-Ладжское 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_F51D32E1-CF25-48B1-B8EA-4689B3868F2D 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 17.11.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ СЗЗ для главной промплощадки ФГУП "КМРП" и установлении ограничений (обременений) на входящие в ее состав ЗУ от 20.08.2015 № 50-200-р выдан: Комитет архитектуры и строительства городского округа "Город Калининград"; письменное обращение от 02.11.2015 № и-КАиС-11309 выдан: Администрация ГО "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.11.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ санитарно-защитной зоны для предприятия ООО "Лесобалт" и установлении ограничений(обременений) на входящие в его состав земельные участки от 04.08.2015 № 50-129-р выдан: Администрация Городского округа "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства; письменное обращение от 16.11.2015 № и-КАиС-11877 выдан: Администрация ГО "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.11.2021; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 09.08.2021 № 7411-ОС выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; распоряжение "О внесении изменения в распоряжение Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 24 ноября 2017 года № 187" от 11.06.2021 № 51 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. вид	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC18A023B64597F1E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

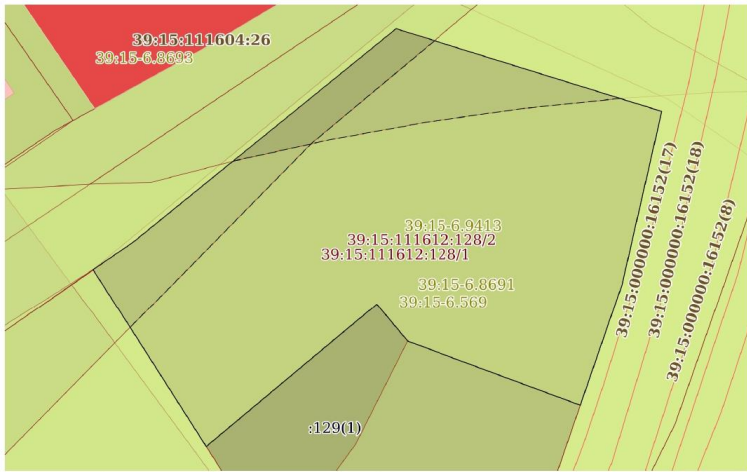


Земельный участок				Лист 7
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19	
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075				
Кадастровый номер:		39:15:111612:128		
		ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.01.2023; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 18.10.2022 № ОКН-1797-2 выдан: Служба государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области; постановление "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Здание элеватора", 1897 год, расположенного по адресу: Калининградская область, город Калининград, Правая набережная, 21, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон" от 26.07.2022 № 386 выдан: Правительство Калининградской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.12.2023; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении проекта охротов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях" от 29.08.2017 № 507 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; письменное обращение от 01.11.2023 № 3604-мпр выдан: Министерство градостроительной политики Калининградской области; приказ "Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения" от 29.08.2017 № 508 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.09.2024; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 17.04.2023 № 911-МПР; приказ "Об утверждении границ и режима зон санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 28.03.2023 № 113 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:		Петрова Александра Александровна, действующий(ая) на основании документа "" КОМПЕТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC518A023B64597F1E2579BEF30	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 3 Лист 8

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075			
Кадастровый номер:		39:15:111612:128	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC518A023B64597F1E2579BEF30	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Раздел 3.1 Лист 9

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19	
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075							
Кадастровый номер:				39:15:111612:128			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	107°15.2'	54.62	данные отсутствуют	39:15:111612:11	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	192°54.8'	34.9	данные отсутствуют	39:15:111612:11	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	199°1.3'	25.01	данные отсутствуют	39:15:111612:11	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	290°19.9'	36.21	данные отсутствуют	39:15:111612:7(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	320°14.9'	9.43	данные отсутствуют	39:15:111612:129(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	230°6.9'	43.54	данные отсутствуют	39:15:111612:129(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	327°28.7'	41.24	данные отсутствуют	39:15:111612:8(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	55°46.0'	9.35	данные отсутствуют	39:15:111612:11	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	50°55.8'	39.49	данные отсутствуют	39:15:111612:11	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.1	50°54.4'	27.01	данные отсутствуют	39:15:111612:11	данные отсутствуют

полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Раздел 3.2 Лист 10

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 19				
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075				
Кадастровый номер:		39:15:111612:128		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат Местная система координат МСК-39				
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	354107.29	1185868.25	-	0.1
2	354090.26	1185847.29	-	0.1
3	354065.37	1185816.63	-	0.1
4	354060.11	1185808.9	-	0.1
5	354025.34	1185831.07	-	0.1
6	354053.26	1185864.48	-	0.1
7	354046.01	1185870.51	-	0.1
8	354033.43	1185904.46	-	0.1
9	354057.07	1185912.61	-	0.1
10	354091.09	1185920.41	-	0.1
1	354107.29	1185868.25	-	0.1

полное наименование должности			инициалы, фамилия	



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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075			
Кадастровый номер:		39:15:111612:128	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:111612:128/1	
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075			
Кадастровый номер:		39:15:111612:128	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:111612:128/2	
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 19		
22.04.2025г. № КУВН-001/2025-94402075		
Кадастровый номер: 39:15:111612:128		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
39:15:111612:128/1	4542	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ СЗЗ для главной промплощадки ФГУП "КМРП" и установлении ограничений (обременений) на входящие в ее состав ЗУ от 20.08.2015 № 50-200-р выдан: Комитет архитектуры и строительства городского округа "Город Калининград"; письменное обращение от 02.11.2015 № и-КАиС-11309 выдан: Администрация ГО "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено п.5.1 - 5.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74; Реестровый номер границы: 39:15-6-569; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: санитарно-защитная зона главной промплощадки ФГУП "Калининградский морской рыбный порт"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: б/н; Индекс: 236000
39:15:111612:128/2	4572	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 09.08.2021 № 7411-ОС выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; распоряжение "О внесении изменения в распоряжение Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 24 ноября 2017 года № 187" от 11.06.2021 № 51 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования: в соответствии с Федеральным законом № 74 от 03.06.2006 г. "Водный кодекс Российской Федерации" в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 19		
22.04.2025г. № КУВН-001/2025-94402075		
Кадастровый номер: 39:15:111612:128		
		материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам (централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду; Реестровый номер границы: 39:00-6-367; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Преголя; Тип зоны: Водоохранная зона
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № АЗ-28-4880 выдан: Невско-Ладоское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе реки Голубая, ручья Воздушный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 51 выдан: Невско-Ладоское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов;



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВН-001/2025-94402075			
Кадастровый номер: 39:15:111612:128			
		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_F51D32E1-CF25-48B1-B8EA-4689B386F2D 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, запрещаются: 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: 39:00-6.622; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Голубая, ручья Воздушный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ санитарно-защитной зоны для предприятия ООО "Лесобалт" и установлении ограничений (обременений) на входящие в его состав земельные участки от 04.08.2015 № 50-129-р выдан: Администрация Городского округа "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства; письменное обращение от 16.11.2015 № и-КАиС-11877 выдан: Администрация ГО "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 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74.; Реестровый номер границы: 39:15-6.681; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: санитарно-защитная зона предприятия ООО "Лесобалт"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: б/н; Индекс: 236000	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 18.10.2022	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 00970BDC51A6A23B64397F1E2579BFB30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВН-001/2025-94402075			
Кадастровый номер: 39:15:111612:128			
		№ ОКН-1797-2 выдан: Служба государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области; постановление "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Здание элеватора", 1897 год, расположенного по адресу: Калининградская область, город Калининград, Правая набережная, 21, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон" от 26.07.2022 № 386 выдан: Правительство Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Здание элеватора", 1897 год, расположенного по адресу: Калининградская область, город Калининград, Правая набережная, 21, утверждены Постановлением Правительства Калининградской области от 26 июля 2022 г. № 386.; Реестровый номер границы: 39:15-6.8691; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Здание элеватора", 1897 год; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия; Индекс: 3Р3-3	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении проекта округов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях" от 29.08.2017 № 507 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; письменное обращение от 01.11.2023 № 3604-мпр выдан: Министерство градостроительной политики Калининградской области; приказ "Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения" от 29.08.2017 № 508 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1) выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, действующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; 2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; 3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; 4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; 5) размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; 6) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 00970BDC51A6A23B64397F1E2579BFB30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	



Земельный участок				Лист 17
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19	
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075				
Кадастровый номер:				39:15:111612:128
		охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 39:15-6.9413; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны (III пояс) источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения АО "ПО "Русский хлеб" (скважина № 969- Д); Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; Номер: № 969-Д		
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 17.04.2023 № 911-МПР; приказ "Об утверждении границ и режима зон санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 28.03.2023 № 113 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Для земельных участков, входящих в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1. Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 39:15-6.8883; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья зона санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BFB30	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 4.2 Лист 18

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: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075			
Кадастровый номер:			
39:15:111612:128			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 39:15:111612:128/1			
Система координат			
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности
	X	Y	
1	2	3	4
1	354093.61	1185912.3	-
2	354091.09	1185920.41	-
3	354057.07	1185912.61	-
4	354033.43	1185904.46	-
5	354046.01	1185870.51	-
6	354053.26	1185864.48	-
7	354025.34	1185831.07	-
8	354060.11	1185808.9	-
9	354065.37	1185816.63	-
10	354081.32	1185836.27	-
11	354081.52	1185837.06	-
12	354085.58	1185855.5	-
13	354088.94	1185874.07	-
14	354091.6	1185892.76	-
15	354093.56	1185911.54	-
1	354093.61	1185912.3	-

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BFB30	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

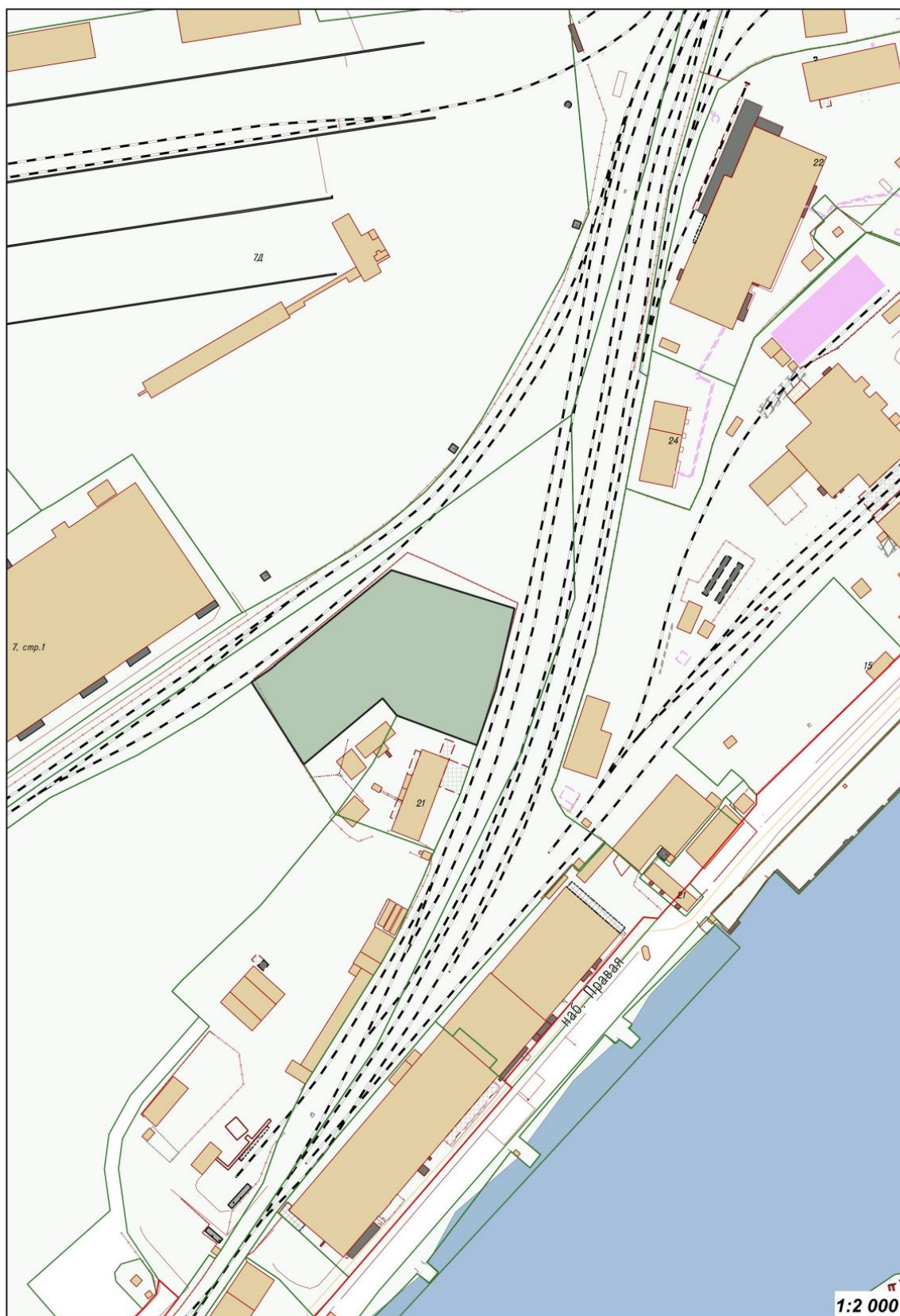


Лист 19

Лист 19

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 7
				Всего листов выписки: 19
22.04.2025г. № КУВИ-001/2025-94402075				
Кадастровый номер:		39:15:111612:128		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:111612:128/2				
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	354104.94	1185875.82	-	-
2	354091.09	1185920.41	-	-
3	354057.07	1185912.61	-	-
4	354033.43	1185904.46	-	-
5	354046.01	1185870.51	-	-
6	354053.26	1185864.48	-	-
7	354025.34	1185831.07	-	-
8	354048.69	1185816.18	-	-
9	354084.76	1185851.63	-	-
1	354104.94	1185875.82	-	-

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
				Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB30	
				Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
				РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
				Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности				инициалы, фамилия	





Приложение №2 Документы оценщика



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Хвастунов Алексей Анатольевич
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 360400642337
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
«27» августа 2024г., регистрационный № **010763**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 27 августа 2024 года.

Президент

Ю.В. Козырь



0003703 *

ООО «НТ.ГРАФ», г. Москва, 2021 г., утв. членом «Б»

A5017



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1861-2D

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 489533

Настоящий диплом выдан Алексее Анатольевичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 марта 2010 г. по 10 июня 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Металлоиспытании и измере-
нии качества сварных соединений
специальности сварщик
по монтажу трубопроводов
объектов и прав собственности
«Оценка эффективности деятельности»
Государственная аттестационная комиссия решением от 10 июня 2010 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Алексее Анатольевича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная
оценка и экспертиза объектов и прав собственности
специальности сварщик (сварочный)
Город Москва

Секретарь государственной аттестационной комиссии
(подпись)

Министр России 1996



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042638-1

« 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Хвастунову Алексею Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » августа 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 672.



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-131933/24

«20» августа 2024 г.

г. Воронеж

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Хвастунов Алексей Анатольевич
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 20 15 №889197
выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Борисоглебском районе
01.10.2015 г.
Адрес регистрации: г. Борисоглебск, ул. Победы, д. 35
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области
394036 г.Воронеж, ул. Кольцовская, д. 9А
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2024 г. по «19» августа 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:** 4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 15 750,00 (пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» августа 2024 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

Страхователь  —

Страховщик 



ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-103276/24 от «09» июля 2024

Россия, г. Воронеж

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА"
Юридический адрес: 397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202
ИНН: 3604084714
E-mail: borokova.m@borocenka.ru
Тел.: 8 980-552-06-00
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области
394036 г. Воронеж, ул. Колпаковская, д.9А
E-mail: Darya.Yunakovskaya@ingos.ru
Тел.: +7(473)250-95-05
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «09» июля 2024 года по «08» июля 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300 (шесть тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 12.07.2024 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после 09.07.2024 г.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.



9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСК. ПОЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьими лицами вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «БОРОЦЕНКА»

От Страхователя:

Поткина М.В.
Директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Муравьев В.П.
Главный специалист Операционного офиса в г. Борисоглебске,
филиала СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
Доверенность № 1186870-524/24 от 22.01.2024 г.





ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в действующей редакции)
2. Федеральные стандарты оценки:
 - 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
 - Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022
3. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
4. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
5. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
6. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001г.;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации;
8. Данные глобальной информационной сети Интернет;
9. Данные риэлтерских агентств и агентств недвижимости
10. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.