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-1115/25

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ (ЕЖЕГОДНЫЙ РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 39:15:110617:853 ИЗ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ПЛОЩАДЬЮ 600 КВ.М., ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: МАГАЗИНЫ; МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г КАЛИНИНГРАД, УЛ АРАЛЬСКАЯ, 19

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

Исполнитель: **ООО «БОРОЦЕНКА»**

Дата проведения оценки: 21.11.2025 г.
Дата составления Отчета: 25.11.2025 г.

г. Борисоглебск

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3
2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 11
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ 15
6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 19
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
7.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
7.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ 24
8. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ 26
8.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ 26
8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 32
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 32
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 37
10. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 39
10.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 39
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ 41
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ 55
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 59
14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ 60
15. ПРИЛОЖЕНИЯ 61

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 34 от 21.11.2025 года, оценщиком ООО «БОРОЦЕНКА» произведено определение рыночной стоимости права на заключение договора аренды (годового арендного платежа) земельных участков.

Оценка имущества проведена по состоянию на 21.11.2025 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 годовой арендной платы за земельный участок с учетом ограничительных условий составляет:

Наименование объектов	**Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. без НДС**
Земельный участок, площадью 600 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19, кадастровый номер 39:15:110617:853	**576 000 (Пятьсот семьдесят шесть 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.

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

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

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

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

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

С уважением,
Директор ООО «БОРОЦЕНКА» _____ Попкова М.В.

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 годовой арендной платы за земельный участок, площадью 600 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19, кадастровый номер 39:15:110617:853, составлено на основании Отчета об оценке № Х-1115/25 от 25.11.2025 года, выполненного по договору №34 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка от 21.11.2025 г., и подготовлено оценщиком Хвастуновым Алексеем Анатольевичем.
Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки является:	Земельный участок, площадью 600 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19, кадастровый номер 39:15:110617:853
Оцениваемая величина	рыночная стоимость права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы)

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

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

Дата оценки: 21.11.2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

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

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

Наименование объектов	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. без НДС
Земельный участок, площадью 600 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19, кадастровый номер 39:15:110617:853	**576 000 (Пятьсот семьдесят шесть 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.

м.п.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки:	Земельный участок, площадью 600 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19, кадастровый номер 39:15:110617:853
Имущественные права	Право собственности. Правообладатель - КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"
Обременения	1. Учетный номер части 39:15:110617:853/1, площадь 82 кв.м. - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; - Срок действия: не установлен; - Содержание ограничения (обременения): охранная зона инженерных коммуникаций 2. Учетный номер части 39:15:110617:853/2, площадь 65 кв.м. - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; - Срок действия: не установлен; - Содержание ограничения (обременения): охранная зона инженерных коммуникаций 3. Учетный номер части 39:15:110617:853/3, площадь 271 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 водоохранных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области» от 24.11.2017 № 187 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; письменное обращение от 29.01.2018 № 703-ОС выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; - Содержание ограничения (обременения): Режимы использования : в соответствии с Федеральным законом №74 от 03.06.2006г. "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 и 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: 39:00-6.389; - Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; - Вид зоны по документу: Водоохранная зона ручья Лесной; - Тип зоны: Водоохранная зона 4. 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, тампонирование 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, обусловливающих 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: Тритий пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный; - Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Цель оценки	Для заключения договора аренды
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является величина рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок. Результат оценки может использоваться для принятия управленческого решения о заключении договора аренды. <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 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. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u> 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. 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: – 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. 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. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы)
Дата оценки	21.11.2025 г.
Допущения и ограничения, на	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным

которых должна основываться оценка	образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 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. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Сведения о Заказчике	
	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» 236040, г. Калининград, пл. Победы, 1 Тел.: +7 (4012) 92-33-27 УФК по Калининградской области (Комитет по финансам, КМИиЗР), лицевой счет № 20273000440 счет № 03231643277010003500 Отделение Калининград//УФК по Калининградской области г. Калининград БИК 012748051, Сч. Банка № 40102810545370000028 ИНН 3903010414 / КПП 390601001, ОГРН 1023900592759, ОКПО 32778385 ОКТМО 27701000 эл. почта: cityhall@klgd.ru, merkulova@klgd.ru, petrova_aa@klgd.ru
Сведения об оценщике, подписавшем отчет	
	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)». 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 Оценщика	Является членом саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) (адрес местонахождения: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2, тел. (495) 662-74-25, (499) 265-67-01, факс: (499) 267-87-18, E-mail: info@sroroo.ru, сайт: http://www.sroroo.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 30 100 000 (тридцать миллионов сто тысяч) рублей. Полис к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-152785/25 от 06.08.2025 г. СПАО «Ингосстрах», срок страхования с 20.08.2025 г. по 19.08.2026 г.
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 № 433-524-117226/25 от 30 июня 2025 г. СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса с 09 июля 2025 г. по 08 июля 2026 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.
Основание для проведения оценки	Договор №34 от 21.11.2025 г. на выполнение работ по оценке имущества, заключенный между ООО «БОРОЦЕНКА» и Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки. **Применяемые стандарты оценочной деятельности**	Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями: Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями • Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» ФСО II «Виды стоимости» ФСО III «Процесс оценки» ФСО IV «Задание на оценку» ФСО V «Подходы и методы оценки»

	ФСО VI «Отчет об оценке» • ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 • Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)**.**	Копии документов: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.11.2025 г. № КУВИ-001/2025-203197989
Форма отчета	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»)
Процесс проведения оценки	В соответствии с ФСО III «Процесс оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 проведение оценки включает в себя следующие этапы: 1)согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон); 2)сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3)применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4)согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5)составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке). Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Процесс проведения оценки	В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Процесс оценки (ФСО III)»:

	1.Процесс оценки включает следующие действия: 1)согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон); 2)сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3)применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4)согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5)составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке). 2.Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. 3.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.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена указанным в отчете специалистом-оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов

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 объект 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	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: 1)рыночная стоимость; 2)равновесная стоимость; 3)инвестиционная стоимость; 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).
Рыночная стоимость	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. 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: «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: – 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 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	Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую

стоимость	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.
Инвестиционная стоимость	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.
Итоговая стоимость объекта оценки	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.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Виды походов к оценке	**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. 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, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. **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. 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. **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. 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.
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Право собственности	Оценке подлежит право собственности: "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)
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	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции,

стоимость	когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на 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.
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 % загруженности 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	1.Работы по оценке включают: - 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. 2.Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: - 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. 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. 4. Оценщиком не проводится, как часть работы, юридическая экспертиза Объекта 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: 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 стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении	1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что

оцениваемых прав	заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 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. 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.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. 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. 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. 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 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. 6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
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	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. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 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.
Ограничивающие условия	1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит

использования результатов, полученных при проведении оценки	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. 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: - 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. 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. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

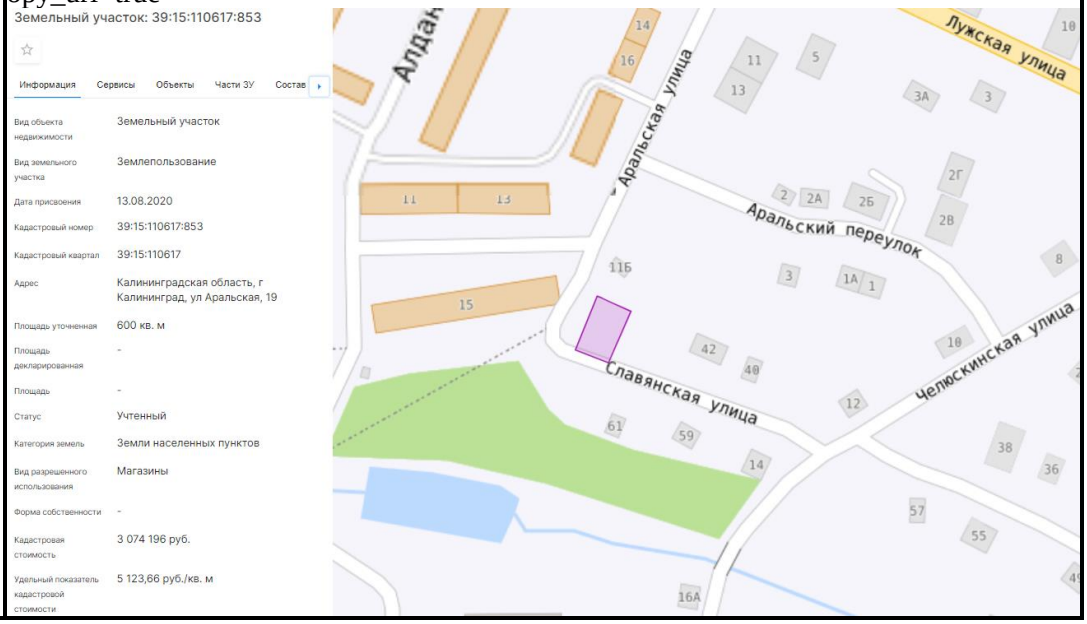
Идентификация объекта оценки	Земельный участок, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19
Кадастровый номер	39:15:110617:853
Площадь, кв.м.	600
Кадастровая стоимость, руб.	3 074 196
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Магазины
Обременения	1.Учетный номер части 39:15:110617:853/1, площадь 82 кв.м. - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; - Срок действия: не установлен; - Содержание ограничения (обременения): охранная зона инженерных коммуникаций 2. Учетный номер части 39:15:110617:853/2, площадь 65 кв.м. - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; - Срок действия: не установлен; - Содержание ограничения (обременения): охранная зона инженерных коммуникаций 3. Учетный номер части 39:15:110617:853/3, площадь 271 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 водоохранных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области» от 24.11.2017 № 187 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; письменное обращение от 29.01.2018 № 703-ОС выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; - Содержание ограничения (обременения): Режимы использования : в соответствии с Федеральным законом №74 от 03.06.2006г. "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 и 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: 39:00-6.389; - Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; - Вид зоны по документу: Водоохранная зона ручья Лесной; - Тип зоны: Водоохранная зона 4. 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, тампонирование 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, обусловливающих 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: Тритий пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный; - Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.11.2025 г. № КУВИ-001/2025-203197989

7.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ локального местоположения объекта оценки	Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19 **Транспортная доступность**: хорошая **Ближайшее окружение:** индивидуальные и многоквартирные жилые дома, магазины, аптеки, остановки общественного транспорта. **Экологическая обстановка** прилегающей территории - хорошая. Земельный участок ровный, без уклона.

Местоположение объекта оценки	https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.965124156018078&coordinate_x=2266199.1934031&coordinate_y=7308783.198406314&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true  Земельный участок: 39:15:110617:853 Информация / Сервисы / Объекты / Части ЗУ / Состав Вид объекта недвижимости: Земельный участок Вид земельного участка: Землепользование Дата присвоения: 13.08.2020 Кадастровый номер: 39:15:110617:853 Кадастровый квартал: 39:15:110617 Адрес: Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19 Площадь уточненная: 600 кв. м Площадь декларированная: - Площадь: - Статус: Учтенный Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Магазины Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 3 074 196 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости: 5 123,66 руб./кв. м Аральская улица Аральский переулок Славянская улица Челюскинская улица Лужская улица

Общая характеристика района	Калининграда́дская о́бласть (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 Мемельляндию и польские области Вармии, Мазурии и Оберляндии). Самая маленькая область России. 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). 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). Население — 1 033 914 чел. (2024). Административный центр — Калининград. Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининградская_область

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 Кёнигсберг (нем. Königsberg), ранее фигурировало название Королевец (пол. Królewiec, лит. Karaliaučius, чеш. Královec); до 1255 года — Твангсте (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 утверждениям 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. Wirrgraben — 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 °C. 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 °C, 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 полуэксклавного 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 судоверфь «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), КИА (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 2024 год

Общеэкономическая ситуация

В 2024 году на экономике городского округа «Город Калининград» продолжила сказываться сложная геополитическая ситуация и связанное с ней санкционное давление. Вместе с тем городская экономика демонстрирует признаки адаптации к сложившимся условиям деятельности. Объем производства продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах) за 2024 год по отношению к соответствующему периоду прошлого года составил 109,0% (в

целом по Калининградской области – 112,7%). В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха по сравнению с соответствующим периодом 2023 года объем производства (в действующих ценах) составил 108,3% (по Калининградской области – 104,8%). В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений результат деятельности по сравнению с уровнем 2023 года составил 119,4% (в целом по Калининградской области – 117,6%). Грузооборот грузового автомобильного транспорта за 2024 год составил 84,3% от уровня 2023 года (по Калининградской области – 108,7%) . Объем работ и услуг по договорам строительного подряда за 2024 год (в фактических ценах) составил 202,5% к уровню 2023 года (по Калининградской области – 137,3%). При этом физические объемы ввода в действие жилых домов в 2024 году составили 99,2% по сравнению с уровнем прошлого года (по Калининградской области – 100,3%). Оборот розничной торговли в городском округе «Город Калининград» за 2024 год составил 131,2% (в фактических продажных ценах, включая торговую наценку, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи) по отношению к уровню 2023 года (по Калининградской области – 127,9%), общественного питания (в фактических ценах) – 58,4% (по области – 67,2%). Объем платных услуг, оказанных населению города Калининграда за 2024 год, составил 116,2% по отношению к уровню 2023 года (по Калининградской области – 115,2%). 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 внутрироссийском рынке, в декабре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 108,4%, в том числе: по обрабатывающим производствам – 107,0%; по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 113,6%; в водоснабжении, водоотведении, организации и сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений – 118,2%. Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 109,1%. Индекс тарифов на грузовые перевозки в декабре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 119,2%. Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 103,7%.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в декабре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 110,3%, в том числе: на продовольственные товары – 112,4%; на непродовольственные товары – 106,9%; на услуги – 112,9%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций города за 2024 год по сравнению со среднемесячным уровнем 2023 года увеличилась на 17,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, составила 106,9% 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 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 ноябре 2024 года объемов отгрузки товаров обрабатывающих производств на 9,7% г/г и росте в декабре в 1,47 раза г/г, по итогам 2024 года в целом обрабатывающая промышленность приросла на 9,0% к уровню 2023 года (отгружено товаров на сумму 119 579 875,00 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 12 месяцев 2024 года отгружено продукции на сумму 28 065 275 тыс. рублей в действующих ценах (108,3% к уровню 2023 года), а в отрасли водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений за 2024 год объем производства составил 3 467 582 тыс. рублей (119,4% к уровню 2023 года).

Вместе с тем санкционные трансграничные ограничения продолжают серьезно сказываться на работе грузового транспорта: за 2024 год грузооборот грузового автомобильного транспорта составил 314 711,2 тыс. т-км. (84,3% к уровню 2023 года и лишь 46,4% к уровню докризисного 2021 года). В тоже время по отношению к докризисному уровню растет объем перевезенных грузов: за 2024 год перевезено 1 760,40 тыс. тонн (107,2% к уровню докризисного 2021 года), что также может рассматриваться как косвенное подтверждение оживления экономической деятельности.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за 2024 год составил 34 984 072 тыс. рублей, что в фактических ценах в 2,0 раза больше уровня 2023 года, за счет чего доля г. Калининграда по объему выполненных работ и услуг в строительстве области за 2024 год возросла до 70,2% (с 47,6% по итогам 2023 года).

При этом в г. Калининграде в 2024 году введено в эксплуатацию 633 новых жилых дома на 7200 благоустроенных квартир, общей площадью 482,122 тыс. кв. метров (39,5% от общего объема жилья, построенного в регионе), что в тоже время на 0,8% ниже уровня, достигнутого в 2023 году.

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 2024 год индивидуальными застройщиками (населением) построено 535 жилых общей площадью 91,8 тыс. кв. м, – на 11,3% ниже уровня 2023 года, что является следствием общего подорожания строительных материалов и подрядных услуг.

Демография

Демографическая ситуация в городском округе «Город Калининград» характеризуется продолжающимся процессом естественной убыли населения. Рождаемость за 2024 год в городе Калининграде возросла по отношению к уровню 2023 года на 0,5% – родилось 3 813 человек (3 793 человека за 2022 год). При этом число умерших (6 338 человек в 2024 году) также возросло по отношению к уровню 2023 года (5 829 человек), но более высокими темпами (+8,7%). В результате естественная убыль населения городского округа «Город Калининград», составившая за 2024 год 2 525 человек и превысившая показатель 2023 года (2 036 человек), продолжает сохраняться как отрицательная тенденция.

Геополитическая ситуация явно сказывается на тенденциях миграционного движения населения городского округа «Город Калининград»: за 2024 год число прибывших составило 14 928 человек (85,0% к уровню 2023 года в 17 568 человек). При этом миграционный отток населения за 2024 год (13 325 человека) на 14,8% ниже числа выбывших за 2023 год (15 644 человек). В результате миграционный прирост населения за 2024 год составил лишь 1 603 человека (снижение на 16,7% к уровню 2023 года в 1 924 человека) и не компенсировал потери численности населения от естественной убыли.

В итоге указанных процессов численность населения городского округа «Город Калининград» по состоянию на 01.01.2025 года составила 488 690 человек

Геополитическая обстановка продолжает оказывать существенное влияние, как на количество, так и на структуру миграционного потока, которая, тем не менее, за истекший год существенно изменилась: основную часть прироста населения (62,7%) составила международная миграция, тогда как в 2023 году преобладала миграция внутрироссийская межрегиональная. В международном миграционном потоке преобладает обмен населением с государствами-участниками СНГ (наиболее значительным он был в миграционном обмене с Казахстаном, Кыргызстаном и Узбекистаном), миграционный приток населения из стран дальнего зарубежья нарастает (22,8% общего миграционного прироста).

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.

С начала 2024 года в городском округе «Город Калининград» наблюдается снижение уровня регистрируемой безработицы. За этот период количество безработных уменьшилось в 1,7 раза – с 1085 до 630 человек. В основном это состоящие на учете граждане, ранее осуществлявшие трудовую деятельность (593 человека или 94,1%) и уволенные по причинам «собственное желание», «соглашение сторон» (537 человек или 90,6% от осуществлявших трудовую деятельность), «сокращение численности или штата работников либо ликвидация организации» (56 человек или 9,4%) 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) – 37 человек или 5,9%. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы в 276,9 тыс. человек.

С начала 2024 года за содействием в поиске подходящей работы обратилось 5 725 человек, проживающих в городе Калининграде, из них трудоустроено 2 819 человек. Уровень трудоустройства составил 49,2% от обратившихся граждан (в 2023 году, соответственно – 9 696 человек; трудоустроено 4 794 человека, уровень трудоустройства – 49,4%).

По гендерному составу среди безработных преобладают женщины – 428 человек (67,9%). Вместе с тем с начала 2024 года количество заявленных вакансий уменьшилось на 11,0% – с 7 862 до 6 999 единиц (в том числе по рабочим профессиям – 3 785 единиц, или 54,1% общего числа заявленных вакансий). Видовой состав заявленных работодателями вакансий: государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение – 29,2%, оптовая и розничная торговля – 20,3%, здравоохранение и предоставление социальных услуг – 12,0%, обрабатывающие производства – 8,6%, образование – 6,4%, транспортировка и хранение – 4,6% и другие. Коэффициент напряженности рабочей силы на рынке труда на текущую дату составил 0,2.

На 01.01.2025 года в городе Калининграде зарегистрированы 10 организаций города, в которых предстоит высвобождение 121 работника (на аналогичную дату 2023 года, соответственно 7 организаций, 641 человек).

В ходе реорганизации и оптимизации предприятий запланировано трудоустроить 145 человек (в той же организации, либо в организацию - правопреемник), что составляет 66,5% сотрудников, попавших под сокращение. Остальным гражданам, после регистрации в органах службы занятости населения в качестве ищущих работу и безработных, будут оказаны государственные услуги в полном объеме: трудоустройство на постоянные и временные рабочие места, переобучение по востребованным на рынке труда профессиям с последующим трудоустройством, получение услуг по организации собственного дела с последующей самозанятостью.

На 01.01.2025 года в ГУ КО «Центр занятости населения Калининградской области» 3 организации города направили информацию о введении режимов неполной занятости для 13 работников (режим неполного рабочего времени по инициативе работодателя – 2 человека, временная приостановка работы – 11 человек). На конец 2023 года информация о введении режимов неполной занятости для 179 работников поступила от 5 организаций города.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за 2024 год сотрудникам крупных и средних организаций городского округа «Город Калининград», составила 79 956,2 рубля на одного работника и на 17,9 % выросла по отношению к среднегодовому уровню 2023 года (67 801,2 рубля). При этом рост номинальной заработной платы был нивелирован ростом потребительских цен, вследствие чего реальная заработная плата за 2024 год составила лишь 106,9 % к среднегодовому уровню 2023 года.

По данным Калининградстата, годовая инфляция в Калининграде в декабре 2024 года повысилась и составила 10,34% после 8,16% в 2023 году. Основными причинами ускорения инфляции стали увеличение издержек производителей и поставщиков, сокращение предложения отдельных продовольственных и непродовольственных товаров, а также ослабление рубля.

Годовой темп прироста цен в Калининграде сложился выше, чем по СевероЗападному федеральному округу (9,26%) и по стране в целом (9,52%). В декабре 2024 года цены на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу выросли на 3,3%, с начала года их рост достиг 12,4% (после 8,33% в 2023 году).

Предприятия животноводческой отрасли продолжили переносить возросшие издержки в цены. У производителей и переработчиков выросли затраты на сырье, корма, ветеринарные препараты, упаковку и логистику. Это привело к тому, что мясная и молочная продукция дорожала ускоренными темпами.

В декабре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года среди продовольственных товаров более всего подорожали масло сливочное – на 49,0%, молоко и молочная продукция – на 17,9%, мясо и птица – на 5,6%. В декабре также подорожали в годовом выражении яйца куриные. Основная причина – у региональной птицефабрики увеличились издержки на логистику и оплату труда сотрудников из-за дефицита кадров.

В 2024 году предложение рыбы и рыбных продуктов уменьшилось. Это связано со снижением объема вылова и переработки рыбы по сравнению с 2023 годом. Кроме того, увеличились издержки рыбодобывающих компаний, в том числе на оплату труда сотрудников и техническое обслуживание судов. В результате годовой рост цен на рыбопродукты ускорился.

Повышение цен отмечалось также на картофель (на 33,8%), овощи (на 21,9%), фрукты и цитрусовые (на 15,9%). Такая динамика цен на плодоовощную продукцию, кроме прочих факторов, также обусловлена повышением затрат на ее доставку в регион из-за сложностей с логистикой.

В результате стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в г. Калининграде в декабре 2024 года составила 7 838,71 рубля, увеличившись на 14,8% по отношению к декабрю 2023 года. Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары в декабре 2024 года повысился до 6,88%.

Автомобильный бензин в годовом сопоставлении дорожал быстрее, чем в предыдущем году. Основные причины – некоторое сокращение его предложения на внутреннем рынке, а также рост издержек нефтеперерабатывающих заводов, в том числе на модернизацию и ремонт оборудования.

Ослабление рубля привело к удорожанию ряда товаров с высокой долей импортных поставок и компонентов. В результате ускорился годовой рост цен на бытовую технику и корма для домашних животных, смартфоны также подорожали в годовом выражении. Дополнительными факторами стали увеличение стоимости доставки товаров в регион, а также рост издержек торговых сетей.

Годовой темп прироста цен в сфере услуг в декабре составил 12,87% после 8,78% в предыдущем году. В связи с завершением ряда программ безадресной льготной ипотеки и изменением условий по другим госпрограммам снизился спрос на покупку жилья. Это привело к тому, что квартиры, ранее выставленные на продажу, начали предоставлять в аренду. В результате предложение на рынке долгосрочной аренды жилья в регионе увеличилось, и рост стоимости аренды квартир в годовом выражении замедлился.

Вместе с тем турпоток в Калининград по итогам 2024 года превысил прошлогодний уровень и остается на стабильно высоком уровне. Это привело к повышенному спросу на услуги гостиниц и иных мест проживания (которые подорожали на 25,3%) и санаторно-оздоровительные услуги (+21,4% к декабрю 2023 года). Кроме того, возросли издержки местных отелей на заработную плату работников, а также на содержание помещений.

В итоге стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в расчете на месяц в Калининграде в конце 2024 года составила 24 856,77 рубля, увеличившись при этом за период с начала года на 9,6%.

Вместе с тем ожидается, что предпринимаемое Банком России ужесточение денежно-кредитной политики ограничит избыточное расширение внутреннего спроса и его проинфляционные последствия.

По данным статистики за 2024 год оборот розничной торговли по г. Калининграду (в фактических продажных ценах, включая торговую наценку, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи) составил 108 025,7 млн. рублей (131,2% к уровню 2023 года).

Оборот общественного питания по г. Калининграду за 2024 год составил 1 595,5 млн. рублей, снижение к уровню 2023 года на 41,6%. В 2024 году населению г. Калининграда было оказано платных услуг на 43 738,2 млн. рублей (в фактических ценах), что на 16,2% больше показателя 2023 года.

Объём платных услуг, оказанных населению г. Калининграда, составил 85,2% от всех платных услуг, оказанных населению области.

Инвестиции в основной капитал

За 2024 год инвестиции в основной капитал по городу Калининграду составили 64,1 % всех инвестиций, осуществленных за данный период в Калининградской области.

Объем инвестиций в основной капитал, осуществленных организациями, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, за 2024 год составил 104 202,01 млн. рублей, что на 11,9% меньше, чем за период 2023 года (118 308,16 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 транспортировку и хранение (удельный вес – 28,7%). На втором месте по объему инвестиций в основной капитал – инвестиции в деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха (удельный вес – 13,5%), на третьем месте – инвестиции в сферу образования – 6,1% общего объема инвестиций.

В структуре инвестиций крупных и средних организаций по источникам финансирования по итогам 2024 года собственные средства занимают 58,7%, привлеченные средства – 41,3% общего объема инвестиций в основной капитал (в том числе 27,7% – средства бюджетов всех уровней).

Источник: https://www.klgd.ru/activity/economy/results/itogi_2024.pdf

8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Объект оценки – земельный участок - имеет площадь 600 кв.м., находится на пересечении улиц Аральская и Славянская. Назначение участка – коммерческое.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2
			Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)	
			Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.	

71/24 ООО "БОРОЦЕНКА"

На дату оценки имеется следующая информация о рынке земельных участков промышленного назначения г. Калининграда:

Участок 30 сот. (промназначения)

17 000 000 ₽ 566 667 ₽ за сотку

Орудийная ул.

Продам земельный участок Промназначения 30 соток в районе ул. Орудийной, от собственника.

21 июня 18:06

Участок 6 сот. (промназначения)

9 500 000 ₽ 1 583 333 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

Дачная ул.

Продаётся земельный участок площадью 6 соток. Идеальное расположение рядом с экологически чистой и зелёной зоной, создающее благоприятные условия для развития коммерческой недвижимости. Отличная транспортная...

1 неделю назад

Участок 8,8 сот. (промназначения)

7 500 000 ₽ 852 273 ₽ за сотку

Балтийская ул.

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...

25 июля 2024

Участок 16,7 сот. (промназначения)

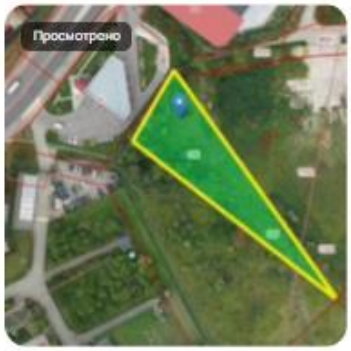
22 500 000 ₽ 1 347 305 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

ул. Александра Суворова

Продаются два смежных участка: 579 кв. М. Кадастровый номер: 39:03:080102:618 от 23.07.2024. 1089 кв. М. Кадастровый номер: 39:03:080102:315 от 29.02.2016. Для строительства коммерческой недвижимости, застройки малоэтажными...

2 недели назад



Участок 28,2 сот. (промназначения)

18 700 000 ₽ 663 121 ₽ за сотку

пос. Малое Исаково

Земельный участок, промышленного назначения 28 соток, 2 825 м2. В собственности. КН: 39:03:030228:105. Ориентир — Монро-Центр на ул. Юрия Гагарина 114, Азс Лукойл ул. Юрия Гагарина, 112, Калининград. Участок располагается у сьездов ...

2 декабря 2024

Участок 35 сот. (промназначения)

34 000 000 ₽ 971 429 ₽ за сотку

Староорудийная ул.

Продается земельный участок общей площадью 35 соток по адресу: г. Калининград, ул. Староорудийная. Назначение — Ижд. Зона Ж-4, подходит под блокированную застройку и индивидуальное жилищное строительство. Есть Гпзу....

16 октября 16:56

Участок 27 сот. (промназначения)

25 000 000 ₽ 925 926 ₽ за сотку

Правая наб.

Продам участок промназначения на Правой набережной. Кадастровый номер: 39:15:111901:472. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: производственная деятельность. Участок 27 соток,...

28 сентября 13:06

Участок 9,2 сот. (промназначения)

11 100 000 ₽ 1 206 522 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

ул. Аллея Смелых, 122

Код объекта: 1191613. Дарим 300 000 рублей на путешествие! Покупайте или продавайте недвижимость вместе с агенством «Авеню-Риэлт Владис» и получайте шанс отправиться в путешествие Вашей мечты! Направление путевки Вы можете...

2 августа 2024

Участок 55,9 сот. (промназначения)

110 000 000 ₽ 1 967 800 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

Центральный район, посёлок Лермонтовский, 2-я Большая Окружная ул., 90

Арт. 55184141 Продается земельный участок по ул. Большая окружная 2-я в Ленинградском районе города Калининграда (ориентиры — ул. Челнокова, Согласия, Елизаветинская, микрорайон Сельма). Участок расположен рядом с земельным...

14 ноября 2023

Участок 7,2 сот. (промназначения)

7 500 000 ₽ 1 041 667 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

посёлок Лермонтовский, ул. Полецкого

Продается земельный участок пром. Назначения в Центральном районе города Калининграда (черта города) ул. Полецкого, конец Советского проспекта. Ориентир: ул. Ломоносова, ул. Красная, Большая Окружная. Участок сухой,...

7 дней назад

Участок 6 сот. (промназначения)

4 500 000 ₽ 750 000 ₽ за сотку

Надёжный партнёр

пос. Малое Луговое

Арт. 117911631 Продается земельный участок в пос. Малое Луговое Гурьевского района Калининградской области (ориентиры — ул. Подполковника Емельянова, пос. Борисово, авторынок «Борисово»). Участок общей площадью 6 соток, ...

25 сентября 11:19

Стоимость 1 сотки земельных участков, аналогичных оцениваемому, находится в диапазоне от 567 000 до 2 000 000 рублей.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	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. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. 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.
Основные критерии анализа НЭИ	При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа: 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	Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемого объекта, исходя из анализа: параметров объекта, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ. <u>Физическая возможность.</u> Существует физическая возможность использования оцениваемого объекта. <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. <u>Финансовая целесообразность</u>. Исходя из анализа состава, состояния, назначения земельного участка, его расположения, доступности и экономической среды (информации, приведённой в главах: 4.«Описание и характеристики объекта оценки» и 5.«Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения»), сделан вывод о целесообразности использования земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

	Максимальная эффективность. Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.
Заключение по анализу НЭИ	Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объекта, его расположения, доступности («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды («Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения») сделан вывод об использовании земельного участка в коммерческом назначении.

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 невоспроизводимым 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.

Затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ФСО-1.

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.

Доходный подход не будет использован для оценки объекта оценки в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ФСО-1.

В данном отчете для расчета рыночной стоимости земельного участка использовался сравнительный подход.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 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.

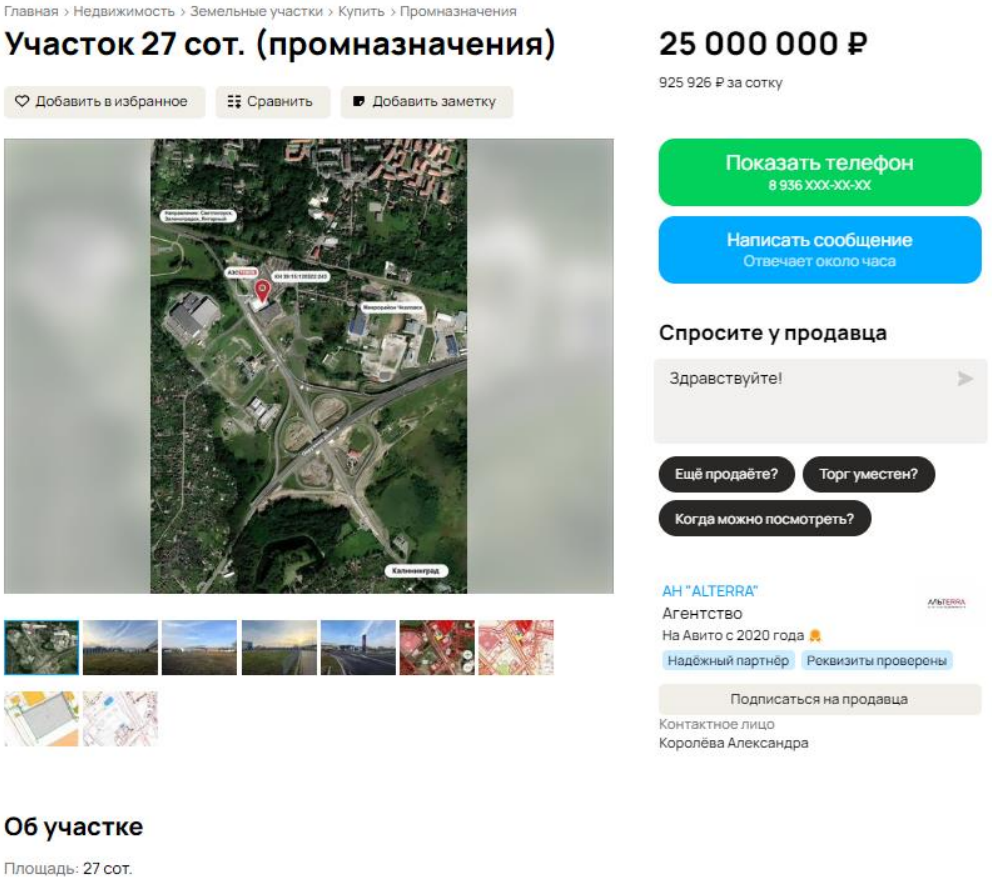
Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объект отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой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

Аналоги для земельного участка

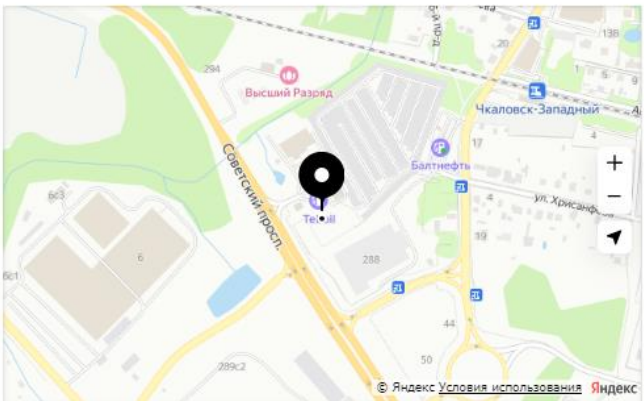
1. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_3484640586?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuV1BsclVwTTg0SkdvYjBZIjt9R2MNaT8AAAA



Расположение

Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290
р-н Центральный

Скрыть карту ^



Описание

Арт. 55124468
Продается земельный участок на Советском проспекте в Центральном районе города Калининграда (ориентиры - микрорайон Чкаловск, Северный обход Калининграда, Люблинское шоссе).

Участок общей площадью 27,02 сотки расположен на первой линии Советского проспекта в направлении из Калининграда в сторону побережья Балтийского моря (Светлогорск, Зеленоградск, Янтарный). Рядом расположены АЗС, автомойка самообслуживания, кафе, магазины. Участок сухой ровный. Коммуникации рядом с участком: есть скважина и 100 кВт электроэнергии.

Большой автомобильный трафик. Идеально подойдет под строительство ТЦ, магазина, автосервиса. Территориальная зона П-4, вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса, категория земель - земли населенных пунктов. Есть ГПЗУ.

--

Поможем оформить ипотеку в любом банке.

Специальные условия на ипотечное страхование.

Все виды безопасных расчетов.

Полное сопровождение сделки.

Услуга выездной регистрации без похода в МФЦ.

Ваша сделка пройдёт легко и комфортно!

АН «АЛЬTERRA» - Ваш эксперт по недвижимости.

№ 3484640586 · 31 октября в 18:51 · 4087 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

925 926 ₽ за сотку

Показать телефон
8 936 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

25 000 000 ₽

925 926 ₽ за сотку

Показать телефон
8 936 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АН "ALTERRA"
Агентство
На Авито с 2020 года
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Королёва Александра

2. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_276_sot._promnaznacheniya_7504833946?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuV1BsclVwTTg0SkdvYjBZIjt9R2MNaT8AAAA

Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения

Участок 27,6 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

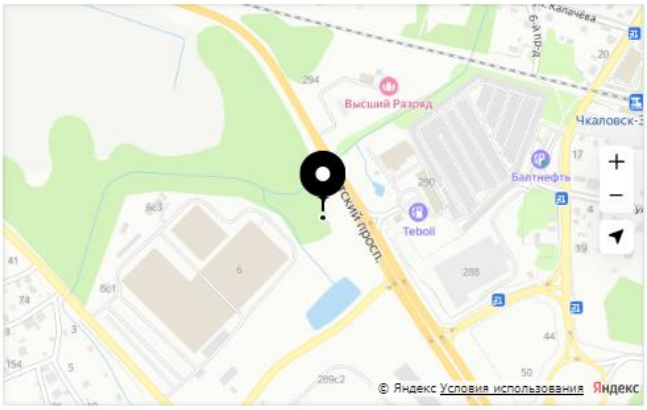
Об участке

Площадь: 27.6 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Центральный район
р-н Центральный

Скрыть карту ^



Описание

Арт. 108824795
Первая линия от Советского проспекта, вид использования (склады)зона П4 ,большой список ВРИ 39:15:120325:40

Продаётся Земельный Участок в собственности 27 соток под Коммерческую деятельность. Участок расположен на Первой линии на вьезде в город. Имеется удобный заезд и выезд. По соседству располагается АЗС, автосервис, магазины, что генерит дополнительно высокий трафик. Все коммуникации расположены вблизи участка.

№ 7504833946 · 23 октября в 09:35 · 610 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

19 000 000 ₽

688 406 ₽ за сотку

Показать телефон
8 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

Надёжный партнёр | 380 объектов в работе | 13 лет на Авито

19 000 000 ₽

688 406 ₽ за сотку

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

688 406 ₽ за сотку

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

3. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_7624168549?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHWlZXYzJVUnNiZlNFanNOIjt91PqWIj8AAAA

Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения

Участок 27 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

25 000 000 ₽

925 926 ₽ за сотку

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ООО "Союз профессиональных риелторов"
4,4 ★★★★★ 146 отзывов
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

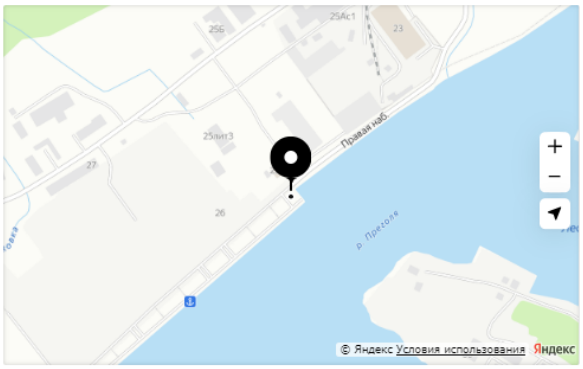
Об участке

Площадь: 27 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Правая наб.
р-н Центральный

Скрыть карту ^



25 000 000 ₽

925 926 ₽ за сотку

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ООО "Союз профессиональных риелторов"
4,4 ★★★★★ 146 отзывов
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина

Описание

Продам участок промназначения на Правой набережной.

Кадастровый номер: 39:15:111901:472.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: производственная деятельность.

Участок 27 соток, прямоугольной правильной формы, ровный.

Все коммуникации центральные.

№ 7624168549 · 29 октября в 00:05 · 283 просмотра (+0 сегодня) | Пожаловаться

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно, а также в объявлениях, долго находящихся на сайтах недвижимости, необходимо уточнять актуальность цены предложения на дату оценки. В таких ситуациях для выполнения требований

п. 10 (10.В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников),

п. 12 (12.В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1)если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки),

гл IV ФСО III в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик должен уточнить информацию по объектам-аналогам. В данном отчете вся информация уточнялась по телефонам, указанным в объявлениях, в том числе и информация о том, что указанная в объявлениях цена объектов актуальна на дату оценки.

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_27_sot._promnaznacheniya_3484640586?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuV1BsclVwTTg0SkdvYjBZIjt9R2MNaT8AAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_276_sot._promnaznacheniya_7504833946?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuV1BsclVwTTg0SkdvYjBZIjt9R2MNaT8AAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_7624168549?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHWlZXYzJVUnNiZlNFanNOIjt91PqWIj8AAAA
Адрес	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, Центральный район 39:15:120325:40	Калининградская обл., Калининград, Правая наб.
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, Советский пр-т, 290 р-	Калининградская обл., Калининград, Центральный район	Калининградская обл., Калининград, Правая наб.

	н Центральный	39:15:120325:40	
Общая площадь, кв.м.	2702	2760	2700
Коммуникации	Нет коммуникаций	Нет коммуникаций	Коммуникации подведены
Категория земель	Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса	Земли населенных пунктов, ВРИ: Склады	Земли населенных пунктов, ВРИ: Производственная деятельность

Определение рыночной стоимости земельного участка

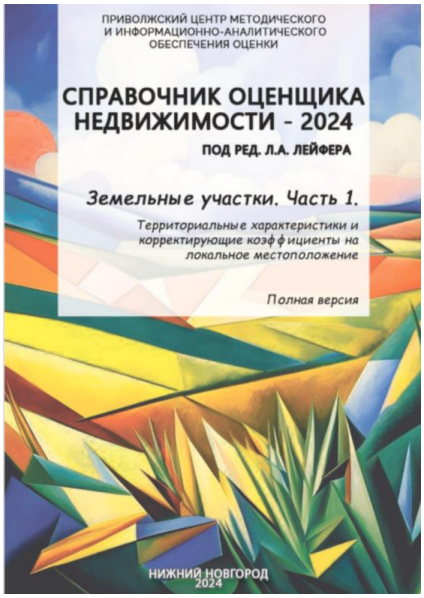
характеристика объекта	оцениваемый объект	объект сравнения № 1	объект сравнения № 2	объект сравнения № 3
площадь, кв.м.	600	2702	2760	2700
цена продажи объекта, руб.		25 000 000	19 000 000	25 000 000
цена продажи 1кв.м., руб.		9 252,41	6 884,06	9 259,26
право собственности		полное	полное	полное
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		9 252,41	6 884,06	9 259,26
условия финансового расчета	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		9 252,41	6 884,06	9 259,26
условия продажи	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		9 252,41	6 884,06	9 259,26
совершенная сделка или предложение		на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг
корректировка, %		-9,2	-9,2	-9,2
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		8 401,18	6 250,72	8 407,41

Местоположе-ние	Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, Центральный район 39:15:120325:40	Калининградская обл., Калининград, Правая наб.
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		8 401,18	6 250,72	8 407,41
транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		8 401,18	6 250,72	8 407,41
физические характеристики	участок ровный, неправильной формы	участок ровный, неправильной формы	участок ровный, неправильной формы	участок ровный, правильной формы
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		8 401,18	6 250,72	8 407,41
коммуникации	нет	нет	нет	коммуникации подключены
корректировка, %		0,00	0,00	-49,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		8 401,18	6 250,72	4 287,78
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
корректировка, %		0,00	0,00	21,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		8 401,18	6 250,72	5 188,21
коммерческая привлекатель-ность	средняя	средняя	средняя	средняя
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		8 401,18	6 250,72	5 188,21
использование	Земли населенных пунктов, ВРИ: магазины	Земли населенных пунктов, ВРИ - объекты придорожного сервиса	Земли населенных пунктов, ВРИ: Склады	Земли населенных пунктов, ВРИ: Производственная деятельность
корректировка, %		0,00	0,00	69,00

скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		8 401,18	6 250,72	8 768,08
корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		8 401,18	6 250,72	8 768,08
вес. Коэффиц.		0,333	0,333	0,333
Итоговая цена за 1 кв.м., руб.	**7 807**			
Итоговая цена за весь участок, руб	**4 684 000**			

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» 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» под редакцией Лейфера Л.А.



Приволжский центр методического и информационно - аналитического обеспечения оценки

Регистрационный № 0007
СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ № 0007-1

Срок действия: с «03» июля 2023 г. по «02» июля 2026 г.

Справочник оценщика недвижимости-2024

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ЧАСТЬ I

Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение

Полная версия
Нижний Новгород, 2024

13271/24 ООО "БОРОЦЕНКА"

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. Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» 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» под редакцией Лейфера Л.А., рекомендуемые значения скидки на торг для земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляет 9,2 %.

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

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Совершенная сделка или предложение		на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг
корректировка, %		-9,2	-9,2	-9,2

5. Местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в однотипных кварталах г. Калининграда. Корректировка не вводится.

6. Транспортная доступность. К объекту оценки и объектам-аналогам организована хорошая транспортная доступность. Корректировка не вводится

7.Физические характеристики. Объекты-аналоги и оцениваемый объект обладают схожими физическими характеристиками, поэтому корректировка не вводится.

8.Наличие коммуникаций. Корректировки могут быть введены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» 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» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России[10].

Коммуникации	аналог											
	Отсутствуют	Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Э,К	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,В,К
объект оценки												
Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-15%	-17%	-28%	-28%	-29%	-27%	-29%	-30%	-49%
Э	17%	0%	1%	-1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-16%	-18%	-40%
Г	16%	-1%	0%	-2%	-4%	-16%	-16%	-18%	-15%	-17%	-19%	-40%
В	18%	1%	2%	0%	-2%	-15%	-15%	-16%	-14%	-16%	-17%	-39%
К	21%	3%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-15%	-12%	-14%	-15%	-38%
Э,Г	39%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
Э,В	39%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
Э,К	42%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%	-27%
Г,В	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%	-29%
Г,К	40%	20%	21%	19%	16%	1%	1%	-1%	2%	0%	-4%	-29%
В,К	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	0%	-28%
Э,Г,В,К	95%	66%	68%	64%	61%	40%	40%	37%	42%	39%	36%	0%

[10] В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

1527/24 ООО "БОРОЦЕНКА"

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
коммуникации	Нет коммуникаций	Нет коммуникаций	Нет коммуникаций	Коммуникации подведены
корректировка, %		0,00	0,00	-49,00

9.Расположение относительно красной линии. Корректировки могут быть введены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» 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» под редакцией Лейфера Л.А.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 139. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно красной линии», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог: красная линия (в местах с высоким трафиком)	аналог: внутриквартально (в местах с низким трафиком)
объект оценки	красная линия (в местах с высоким трафиком)	1,00	1,21
	внутриквартально (в местах с низким трафиком)	0,83	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
корректировка, %		0,00	0,00	21,00

10.Коммерческая привлекательность. Объект оценки и объекты-аналоги обладают средней коммерческой привлекательностью. Корректировка не вводится.

11.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;
- irr.ru– населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, 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 «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» 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» под редакцией Лейфера Л.А.

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.

Матрицы коэффициентов

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

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

ООО БОРОЦЕНКА

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
использование	Земли населенных пунктов, ВРИ: магазины	вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса, категория	Земли населенных пунктов, ВРИ: Склады	Земли населенных пунктов, ВРИ: Производственная деятельность

		земель - земли населенных пунктов		
корректировка, %		0,00	0,00	69,00

12. Поправка на площадь. Чем больше размер земельного участка, тем меньше стоимость его единицы измерения. Поиск покупателей таких участков занимает больший период времени.
В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при значительном разбросе площадей стоимость метра зависит от общей площади земельного участка.
Поправки на площадь могут быть введены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» 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» 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 сегментам[3].

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	1,78
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47	1,51
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31	1,34
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14	1,17
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98	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.	600	2702	2760	2700
корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка рассчитана по следующей формуле и по состоянию на 21.11.2025г. составляет (округленно):

$$C_{рын.земельного\ участка} = 7\,807 * 600 \approx 4\,684\,000 \text{ руб.}$$

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

$A_р = i*(C_н-C_п)/(1+i-(1+i)^{(1-n)})+(i*C_п)/(1+i)$, где:

$A_р$ – годовая ставка аренды за земельный участок, руб.

i – ставка дисконтирования

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

$C_п$ - 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:

$$\mathbf{К_{кап} = Yo - g \times sff(i,n),}$$

где: $К_{кап.}$ – коэффициент капитализации;

Yo - норма отдачи на капитал (ставка дисконта);

g x sff(i,n) - член уравнения, корректирующий или компенсирующий изменение стоимости, или норма возврата:

g - относительное изменение стоимости собственности за период проекта.

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. $Ro=Y_0$. 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 sff(i,n) стремится к нулю. Здесь стоимость также определяется делением годового дохода на ставку капитализации, равной ставке дисконтирования **Ro=Yo**.

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:

$$\mathbf{К_{кап} = Y_O + sff(i,n),}$$

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.

$$\mathbf{К_{кап.} = R_{безрисков.} + R_{ликвид.} + R_{менедж.} + R_{риск,\ где}}$$

$R_{безрисков.}$ – безрисковая ставка дохода (определяется, исходя из наименее рискованных вариантов вложения денег).
$R_{ликвид.}$ – поправка на ликвидность.
$R_{менедж.}$ - премии за затраты на инвестиционный менеджмент
$R_{риск.,}$ - премии за дополнительный риск капиталовложений в недвижимость.

За безрисковую ставку принимается долгосрочная ставка ГКО-ОФЗ, которая по состоянию на дату оценки составляет 13,52%, источник: http://www.cbr.ru:

14.11.2025 - 21.11.2025

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
21.11.2025	12,66	13,01	13,30	13,54	14,16	14,44	14,60	14,52	14,27	13,91	13,70	13,52
20.11.2025	12,11	12,55	12,92	13,23	14,07	14,47	14,70	14,62	14,35	13,97	13,75	13,56
19.11.2025	11,91	12,38	12,78	13,12	14,02	14,46	14,70	14,61	14,31	13,92	13,68	13,48
18.11.2025	11,84	12,32	12,73	13,08	14,03	14,50	14,78	14,69	14,38	13,96	13,72	13,52
17.11.2025	11,31	11,89	12,39	12,82	13,97	14,54	14,83	14,71	14,38	13,95	13,71	13,48
14.11.2025	11,33	11,88	12,36	12,76	13,85	14,39	14,73	14,66	14,36	13,94	13,70	13,49

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 1 % (на уровне комиссионных риэлтеров) на основании исследования рынка недвижимости в Калининграде, спроса и доходов населения региона.

Поправку на менеджмент Оценщик принимает в размере 1 %. Таким образом:

$\mathbf{К_{кап.}}$ = 13,52 + 2 + 1 + 1 = 18 % (округленно).

Расчет рыночной стоимости годовой ставки аренды земельного участка 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 капитализации	**Годовая арендная плата за объект недвижимости, руб.**
	V	Vn	i	**Ар**
Земельный участок, площадью 600 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19, кадастровый номер 39:15:110617:853	4 684 000	4 848 000	0,18	576 000

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 на заключение договора аренды (годовой арендный платеж) земельного участка с учетом ограничительных условий составляет по состоянию на **21.11.2025 г.**:

Наименование объектов	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. без НДС
Земельный участок, площадью 600 кв.м., из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19, кадастровый номер 39:15:110617:853	**576 000** **(Пятьсот семьдесят шесть 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
- Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных 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 Общероссийской общественной организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).

Оценщик _____ Хвастунов А.А.

Директор ООО «БОРОЦЕНКА» _____ Попкова М.В.

м.п.

15. Приложения

Документы заказчика

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 06.11.2025, поступившего на рассмотрение 06.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16

06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989	
Кадастровый номер:	39:15:110617:853
Номер кадастрового квартала:	39:15:110617
Дата присвоения кадастрового номера:	13.08.2020

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Калининградская область, г Калининград, ул Аральская, 19
Площадь:	600 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб.:	3074196
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:110617:626
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Магазины
Сведения о кадастровом инженере:	Евдокимов Денис Владимирович, СНИЛС 072-626-142 52, договор на выполнение кадастровых работ от 07.05.2020 № 033530000022000178, дата завершения кадастровых работ: 06.08.2020
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16

06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989	
Кадастровый номер:	39:15:110617:853
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 39:15-6.8883 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, тампонирование 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, обусловливающих 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., вид/наименование: Тритий 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 экокологии Калининградской области, источник официального опубликования: Министерство природных ресурсов и экокологии 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, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16

06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989

Кадастровый номер:	39:15:110617:853
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 государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.08.2020; реквизиты документа-основания: распоряжение «Об утверждении границ водоохранных зон и прибрежных

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16

06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989

Кадастровый номер:	39:15:110617:853
	защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области» от 24.11.2017 № 187 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; письменное обращение от 29.01.2018 № 703-ОС 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 не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.09.2024; 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 экокологии Калининградской области. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Петрова Александра Александровна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

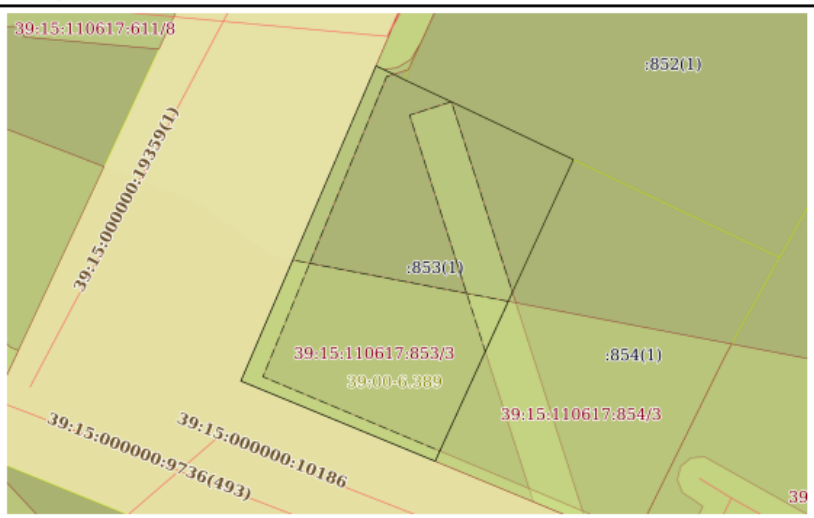
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16

06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989

Кадастровый номер:	39:15:110617:853

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 6

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: 16

06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989

Кадастровый номер:	39:15:110617:853

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	115°16.2`	1.78	данные отсутствуют	39:15:110617:851(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	117°3.1`	1.06	данные отсутствуют	39:15:110617:851(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	115°7.1`	4.78	данные отсутствуют	39:15:110617:852(1)	ivanova_iv@klgd.ru, Калининградская, г. Калининград, ул. Беланова, д. 2, кв. 8
4	1.1.4	1.1.5	115°18.9`	12.3	данные отсутствуют	39:15:110617:852(1)	ivanova_iv@klgd.ru, Калининградская, г. Калининград, ул. Беланова, д. 2, кв. 8
5	1.1.5	1.1.6	204°40.7`	13.32	данные отсутствуют	39:15:110617:854(1)	fkerimov96@mail.ru, Область Калининградская, г. Калининград, ул. Гавриленко, д. 16, кв. 1
6	1.1.6	1.1.7	204°37.2`	5.93	данные отсутствуют	39:15:110617:854(1)	fkerimov96@mail.ru, Область Калининградская, г. Калининград, ул. Гавриленко, д. 16, кв. 1
7	1.1.7	1.1.8	204°35.2`	9.97	данные отсутствуют	39:15:110617:854(1)	fkerimov96@mail.ru, Область Калининградская, г. Калининград, ул. Гавриленко, д. 16, кв. 1
8	1.1.8	1.1.9	204°18.3`	1.02	данные отсутствуют	39:15:110617:854(1)	fkerimov96@mail.ru, Область Калининградская, г. Калининград, ул. Гавриленко, д. 16, кв. 1
9	1.1.9	1.1.10	292°25.1`	19.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.1	23°13.5`	31.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 7

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: 16
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989			
Кадастровый номер:	39:15:110617:853		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-39 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	356327.19	1179564.05	-	0.1
2	356326.43	1179565.66	-	0.1
3	356325.95	1179566.6	-	0.1
4	356323.92	1179570.93	-	0.1
5	356318.66	1179582.05	-	0.1
6	356306.56	1179576.49	-	0.1
7	356301.17	1179574.02	-	0.1
8	356292.1	1179569.87	-	0.1
9	356291.17	1179569.45	-	0.1
10	356298.48	1179551.73	-	0.1
1	356327.19	1179564.05	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

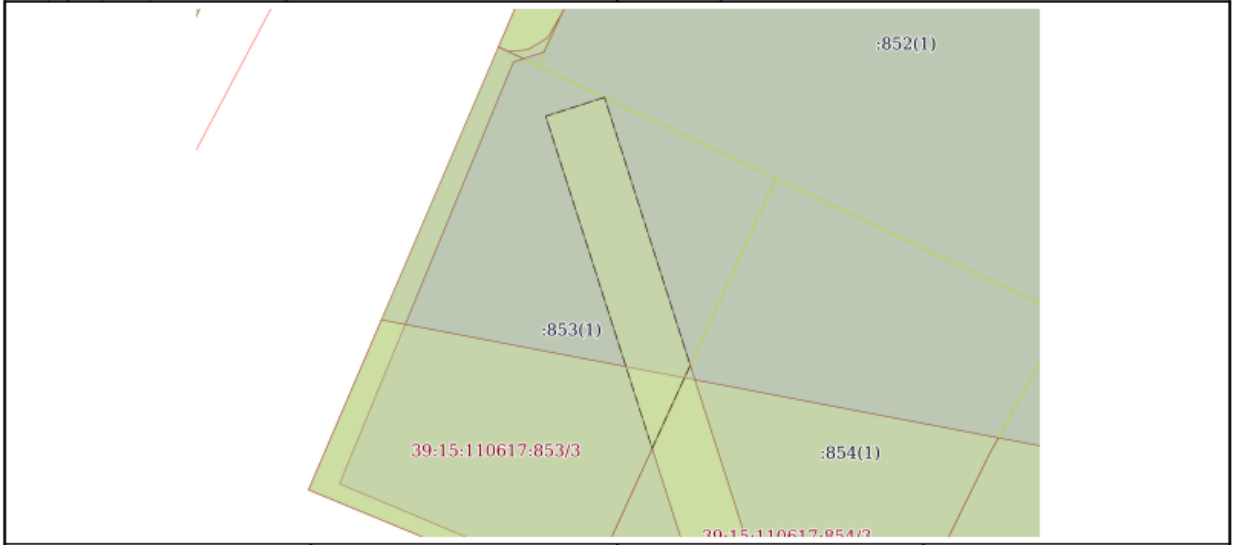
Раздел 4 Лист 8

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: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989			
Кадастровый номер:	39:15:110617:853		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:15:110617:853/1



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

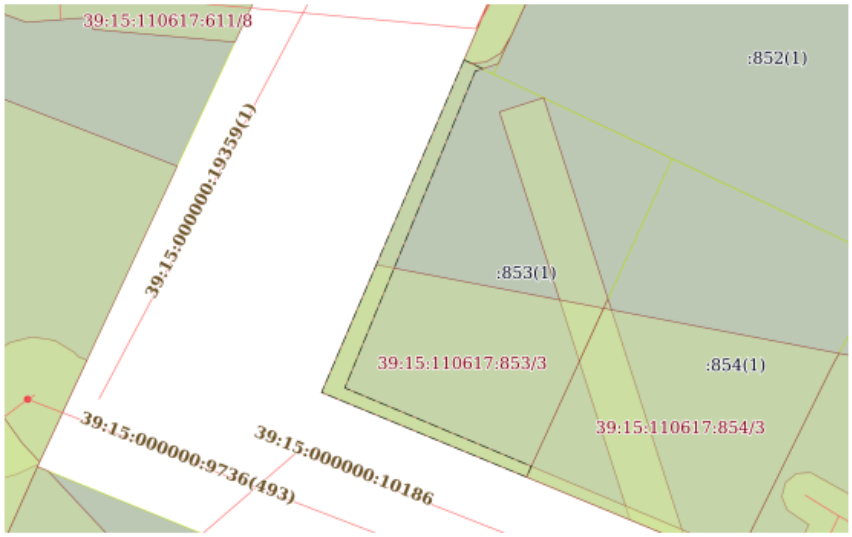
Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16

06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989

Кадастровый номер:	39:15:110617:853

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:15:110617:853/2



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

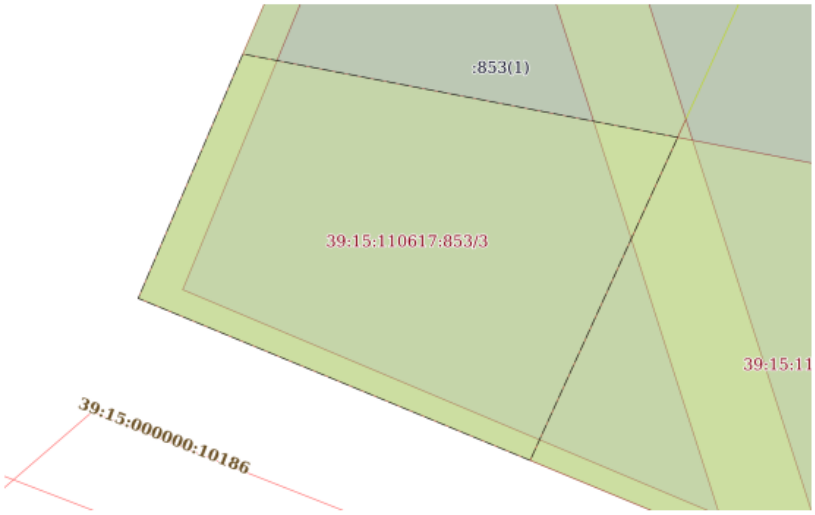
Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16

06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989

Кадастровый номер:	39:15:110617:853

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:15:110617:853/3



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989			
Кадастровый номер:	39:15:110617:853		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
39:15:110617:853/1	82	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона инженерных коммуникаций
39:15:110617:853/2	65	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона инженерных коммуникаций
39:15:110617:853/3	271	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 водоохранных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области» от 24.11.2017 № 187 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; письменное обращение от 29.01.2018 № 703-ОС выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования : в соответствии с Федеральным законом №74 от 03.06.2006г. "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 и 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989			
Кадастровый номер:	39:15:110617:853		

		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: 39:00-6.389; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона ручья Лесной; 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 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 экокологии 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. 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, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989			
Кадастровый номер:	39:15:110617:853		

		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: Тритий пояс зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 14

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: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989			
Кадастровый номер:	39:15:110617:853		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:110617:853/1				
Система координат МСК-39 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	356323.92	1179570.93	-	0.1
2	356306.56	1179576.49	-	0.1
3	356301.17	1179574.02	-	0.1
4	356322.7	1179567.12	-	0.1
1	356323.92	1179570.93	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16

06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989	
Кадастровый номер:	39:15:110617:853

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 39:15:110617:853/2
Система координат МСК-39 зона 1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	356327.19	1179564.05	-	0.1
2	356326.43	1179565.66	-	0.1
3	356326.22	1179565.02	-	0.1
4	356298.87	1179553.74	-	0.1
5	356292.1	1179569.87	-	0.1
6	356291.17	1179569.45	-	0.1
7	356298.48	1179551.73	-	0.1
1	356327.19	1179564.05	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16

06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203197989	
Кадастровый номер:	39:15:110617:853

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 39:15:110617:853/3
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	356305.74	1179576.12	-	-
2	356301.17	1179574.02	-	-
3	356292.1	1179569.87	-	-
4	356291.17	1179569.45	-	-
5	356298.48	1179551.73	-	-
6	356309.5	1179556.46	-	-
1	356305.74	1179576.12	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Документы оценщика

АССОЦИАЦИЯ
«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

М.П.

0003703 *

ООО «Н.Т.ГРАФ», г. Москва, 2021 г., уровень «В». А5017

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 439533

Настоящий диплом выдан Лютунову Алексею Анатольевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „01" марта 2018 г. по „10" июня 2020 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (наименование) Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Донецкой Экономической академии им. В. Плеханова

по профессиональной оценке и экспертизе объектов и прав собственности, специализация „Оценка отдельных предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „10" июня 2020 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Лютунова Алексея Анатольевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере профессиональной оценки и экспертизы объектов и прав собственности, специализация „Оценка отдельных предприятий (бизнеса)"

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва

Дата выдачи 1996

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1861-22

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

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-152785/25

06.08.2025 г. г. Воронеж

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Хвастунов Алексей Анатольевич**
г. Борисоглебск, ул. Победы, д. 35
паспорт серия 20 15, № 889197, Отделом УФМС России по Воронежской области в Борисоглебском районе, 01.10.2015 г.
E-mail: popkova.m@borocenka.ru
Тел.: 89103475615

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
394036, г. Воронеж, ул. Кольцовская, 9а
E-mail: Kseniya.Ljovina@ingos.ru
Тел.: + 7 250 95 05, вн. 418
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С **«20» августа 2025 года** по **«19» августа 2026 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причинённый в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **15 750 (Пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **20.08.2025 г.**
5.3. 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. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

Страхователь: _____ Страховщик: _____

1

ИНГОССТРАХ

Договор № 433-524-152785/25

8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:
12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;
12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.
12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.
12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.
13.3. 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 настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.4. 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.
13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному

Страхователь: _____ 2 Страховщик: _____

ИНГОССТРАХ

Договор № 433-524-152785/25

Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.7.1. Приложение – «Правила страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenschikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.8. Заключая Договор (уплачивая страховую премию), Страхователь подтверждает (заверяет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявлении на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Хвастунов Алексей Анатольевич

От Страхователя:
Хвастунов А.А.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Муравьев В.П.
Главный специалист ОО в г. Борисоглебск
Доверенность № 2510976-824/25 от 01.02.2025 г.

3

ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-117226/25

30.06.2025 г. **г. Воронеж**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА"** 397160, Воронежская обл., Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202 ИНН 3604084714 E-mail: popkova.m@borocenka.ru Тел.: 8 980-552-06-00
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 E-mail: Kseniya.Ljovina@ingos.ru; prof-msk@ingos.ru Тел.: +7(473)250-95-05; +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ). РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	3.1.С **«09» июля 2025 года** по **«08» июля 2026 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2.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 **09.07.2024г.**
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 **09.07.2025 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. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1.Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 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.
7. ТРЕТЬИ ЛИЦА	7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 7.1.1.Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 7.1.2.Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1.Объектом страхования являются 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.

Страхователь: _____ Страховщик: _____

1

Договор № 433-524-117226/25

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 защиту 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.
9.5.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.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

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. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. 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.
12.2. 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.
12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "БОРОЦЕНКА"

От Страхователя:
Попкова 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 № 2510976-524/25 от 01.02.2025 г.

2

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 № 22-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.