

НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР

**БАЛТЭКСПЕРТИЗА**

Россия, 236000 Калининград, ул.Дм.Донского, 18  
тел. / факс: +7 (4012) **777-222** / E-mail: info@777222.ru

Время работы: 24/7



## ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ №Н-1044-2023

### Объекты оценки:

Земельный участок (земли населенных пунктов – для организации строительной площадки с благоустройством квартала многоэтажной жилой застройки) площадью 600 кв. м. с кадастровым номером 39:15:130303:38, по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г Калининград, ул. Согласия.

Дата оценки: 24.10.2023

Дата составления отчета: 26.10.2023

### Вид стоимости:

Рыночная

### Назначение:

для реализации государственного или муниципального имущества на аукционе

**Заказчик:** Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа "Город Калининград"



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ .....	4
4	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	5
4.1	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ .....	5
4.2	ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ .....	5
4.3	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	6
4.4	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	7
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	7
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
7	АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ .....	18
7.1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ .....	18
7.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ .....	18
7.3	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ .....	20
7.3.1	СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	20
7.3.2	ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ .....	21
7.3.3	ОПИСАТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ВЫБОРКИ .....	21
7.3.4	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ .....	21
7.3.5	ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ .....	23
7.3.6	ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА .....	26
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	27
8.1	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	27
8.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	28
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА .....	29
9.1	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	32
9.2	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	43
10	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....	44
11	ПРИЛОЖЕНИЯ .....	45
11.1	АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	45
11.2	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	67
11.3	ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ .....	69
11.4	ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ .....	73



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок (земли населенных пунктов – для организации строительной площадки с благоустройством квартала многоэтажной жилой застройки) площадью 600 кв. м. с кадастровым номером 39:15:130303:38, по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Согласия.	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт №5/2023-УЗО по оказанию оценочных услуг от 24.03.2023 г.	
Цель оценки	В соответствии с заданием на оценку целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации государственного или муниципального имущества на аукционе	
Вид определяемой стоимости	Рыночная	
Дата оценки/определения стоимости объекта оценки	24.10.2023 г.	
Дата обследования объекта оценки	24.10.2023 г.	
Дата составления письменного «Отчета об оценке»	26.10.2023г.	
Срок проведения оценки	С 24.10.2023г. по 26.10.2023г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:		
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Не применялся	2 701 800 руб.	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	2 701 800 (два миллиона семьсот одна тысяча восемьсот) руб.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отсутствуют	

Примечание к таблице: Стоимость земельного участка на праве собственности не содержит НДС, так как реализация земельных участков не облагается данным налогом (подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ предусмотрено, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения НДС).

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Договора №5/2023-УЗО по оказанию оценочных услуг от 24.10.2023 г.

Таблица 2 Задание на оценку

№	Наименование	Информация
1. Объект оценки		
1.1.	Наименование/состав	Земельный участок (земли населенных пунктов – для организации строительной площадки с благоустройством квартала многоэтажной жилой застройки) площадью 600 кв. м. с кадастровым номером 39:15:130303:38.
1.2.	Адрес	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Согласия
1.3.	Текущее использование	Не используется
1.4.	Балансовая стоимость	Не предоставлена
2. Имущественные права на Объект оценки		
2.1.	Вид права	Собственность
2.2.	Правообладатель	Данные о правообладателе отсутствуют
2.3.	Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации государственного или муниципального имущества на аукционе.
5.	Вид стоимости	Рыночная.
6.	Дата оценки	24.10.2023г.
7.	Срок проведения оценки	С 24.10.2023г. по 26.10.2023г.
8.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленных исходных документов и информации не производилась. Представленное на оценку имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц, либо такие сведения оценщику неизвестны. Определение рыночной стоимости земельного участка произведено исходя из предположения о том, что земельный участок находится в собственности. Определение рыночной стоимости земельного участка произведено исходя из предположения о том, что земельный участок свободен от застройки.



№	Наименование	Информация
		Оценка стоимости земельного участка произведена исходя из предположения об отсутствии ограничений и обременений прав собственности. При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется.

#### Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен далее в таблице.

**Таблица 3 Перечень документов**

№	наименование	вид	источник
1	Муниципальный контракт №5/2023-УЗО от 24.10.2023г.	Оригинал	Заказчик
2	Выписка из ЕГРН от 11.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207337850.	Копия	Заказчик

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

**Таблица 4 Сведения о Заказчике и об Исполнителе оценки**

1. Сведения о Заказчике	
1.1 Полное наименование	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
1.3 Реквизиты	ОГРН: 1023900592759 от 29 ноября 2002 г. ИНН/КПП: 3903010414/390601001 Юридический адрес: 236040, Калининградская область, город Калининград, пл. Победы, д.1.
2. Сведения об Исполнителе (оценщике, работающем на основании разового трудового договора)	
2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика	Сергиенко Георгий Анатольевич
2.2 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Саморегулируемая организация оценщиков «Региональная Ассоциация оценщиков» от 23.07.2021 г. за №01238. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01302 от 23.07.2021 г.
2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №413687, регистрационный №748 от 17.05.2003 г. о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Институтom «Калининградская высшая школа управления». Диплом 107718 1151013, регистрационный номер №72 от 17.02.2021г. о присвоении квалификации «Магистр» по направлению подготовки «Экономика», выдан ФГБОУВП «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 022082-1 от 25.06.2021 г.
2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис САО «ВСК» страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №22670В4000196 от 22.12.2022 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 26.12.2022 г. по 25.12.2023
2.5 Стаж работы в оценочной деятельности	19 лет.
2.6 Контактная информация	Сергиенко Георгий Анатольевич 236000, г. Калининград, ул. Дм. Донского,18, тел.: +79211072977, ocsnka@777222.ru
3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)	
3.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Центр «Балтэкспертиза»
3.2 Реквизиты	ИНН: 3906095790 КПП: 390501001 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1023900993786 Дата присвоения ОГРН 17.10.02г.
3.3 Юридический/ почтовый/фактический адрес	236000, г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, 18.
3.4 Страхование ответственности юридического лица	Страховой дом «РЕСО-Гарантия». Страховой полис №922/2338931613 от 15.03.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2023 г. по 17.03.2024 г.
4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.	Требование о независимости выполнено.

Примечание к таблице: непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики, кроме указанных в вышеприведенной таблице) не привлекались. Обращение к сторонним



организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

#### **4 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

В настоящем разделе приведены предпосылки настоящей работы по оценке. Описаны применяемые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки и непосредственно влияющие на рассчитываемую в дальнейшем стоимость объекта оценки.

Наличие допущений и ограничений предусмотрено договором оценки. Трактовка полученной в дальнейшем стоимости объектов оценки возможна только с учетом этих условий.

##### **4.1 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ**

###### **Нормативное обоснование проведения оценки**

Проведение оценки имущества в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 6:

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

##### **4.2 ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ**

Определение термина рыночная стоимость приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 3:

«...под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

###### **Область применения рыночной стоимости при проведении оценки**

Применение «рыночной стоимости» при оценке объектов оценки проведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 7:

«Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других».

###### **Оцениваемые права**

Понятие права собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 статья 209.

«Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и 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.



3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

Право аренды может трактоваться как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

#### **4.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего отчета и договора на проведение оценки.

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:**

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничительными условиями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:**

- Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки и действует непредвзято и без предубеждений.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или как по официальному вызову суда.
- Отчет об оценке или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничений, приведенных в настоящем отчете.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости с частью объекта является неправомерным. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета об оценке.
- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно отличаться от указанных в Отчете.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

#### **Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них**

Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотокопии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки.

Права на настоящий отчет после выполнения условий договора полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с оценщиком.



Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика. Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- все принятые условия, допущения, и ограничения, имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете;
- выводы и заключения о проведенной оценке.

Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.

#### Особые условия

Сведения, указанные в «особых условиях», приведены в соответствии со статьей 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.

При проведении оценки проводился визуальный осмотр объекта (объектов) оценки, специальное техническое освидетельствование не проводилось, а оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки нормам и правилам, установленным действующим законодательством.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

#### 4.4 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых позволило достаточно надежно и обосновано определить стоимость оцениваемого имущества. Далее приводится перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

Таблица 5 Этапы проведения оценки

Наименование этапа	Описание этапа
Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Договор на проведение оценки должен содержать: основание заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о членстве оценщика в саморегулируемой организации.
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов. Анализ наиболее эффективного использования, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, на основе собранной информации, с учетом критериев наиболее эффективного использования (юридически правомочное использование, физическая осуществимость, финансовая целесообразность и максимальная доходность).
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выбор применяемых подходов к оценке. Выбор методов оценки и анализ их соответствия цели оценки. Обоснование выбранных подходов и методов оценки. Проведение расчетов по определению стоимости оцениваемого имущества в соответствии с выбранными подходами и методами оценки.
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Согласование полученных результатов в рамках различных подходов и определение итоговой стоимости имущества.
Составление отчета об оценке	Сведение всех ранее полученных результатов в отчете об оценке.

#### 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «оценщик обязан... соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...». Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:



- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).
- Федеральный стандарт оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «РАО» в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
- Методические рекомендации, утвержденные распоряжениями МНО РФ.

**Таблица 6 Перечень стандартов оценки**

№	Наименование стандарта	Обоснование
1	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.	Стандарт описывает состав объектов оценки, общие термины, вводит требования к проведению оценки, устанавливает срок действия отчёта об оценке
2	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.	Стандарт описывает цели оценки, виды стоимостей, области их применения
3	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.	Стандарт описывает требования к составлению и содержанию отчёта об оценке
4	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.	Стандарт развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.
5	Стандарты оценщиков Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков	Стандарты предназначены для оценки стоимости имущества в Российской Федерации. Описывают все виды оценочной деятельности, требования к содержанию и изложению отчёта об оценке, а также прочие сведения, необходимые для проведения оценки

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой Земельный участок (земли населенных пунктов – для организации строительной площадки с благоустройством квартала многоэтажной жилой застройки) площадью 600 кв. м. с кадастровым номером 39:15:130303:38, по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г Калининград, ул. Согласия.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной.

Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

**Таблица 7 Перечень информации, использованной при проведении оценки**

№	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
2	Технические (количественные и качественные) характеристики	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
3	Бухгалтерская информация	не предоставлена
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации см. по тексту Отчета
5	Нормативные документы	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»



№	Перечень данных	Источник получения
6	Справочная и методическая литература	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»

Оцениваемый земельный участок расположен в г. Калининграде на ул. Согласия. Подъездные пути представляют собой асфальтовую и грунтовую дорогу. Ближайшее окружение земельного участка составляют многоквартирная и смешанная жилая застройка, объекты социального и коммерческого назначения.

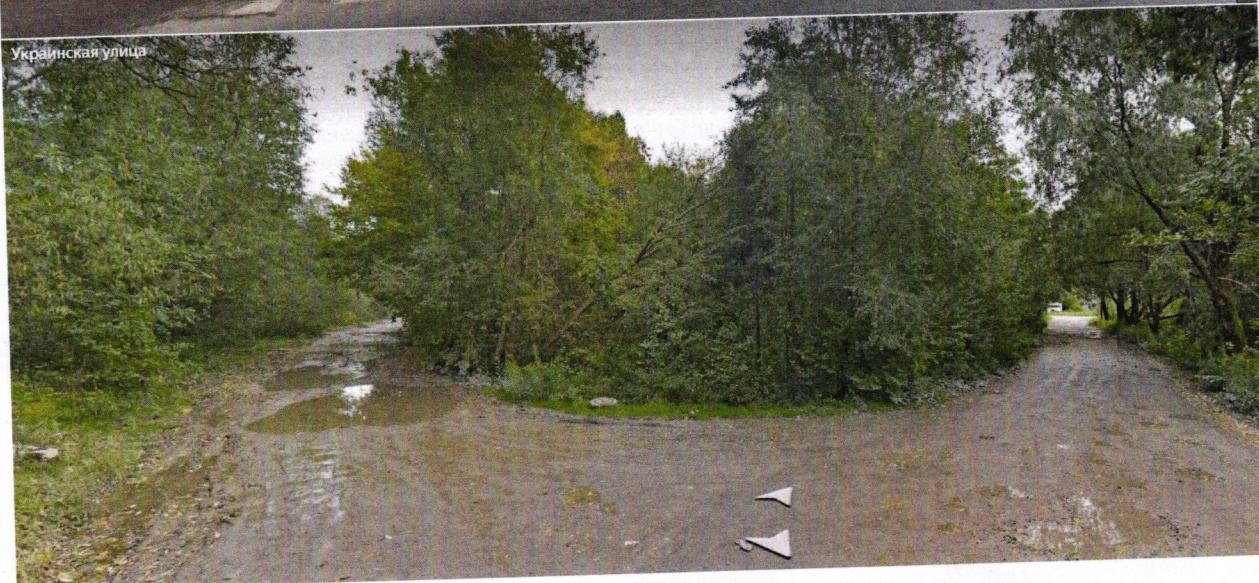






Таблица 8 Местоположение и транспортная доступность

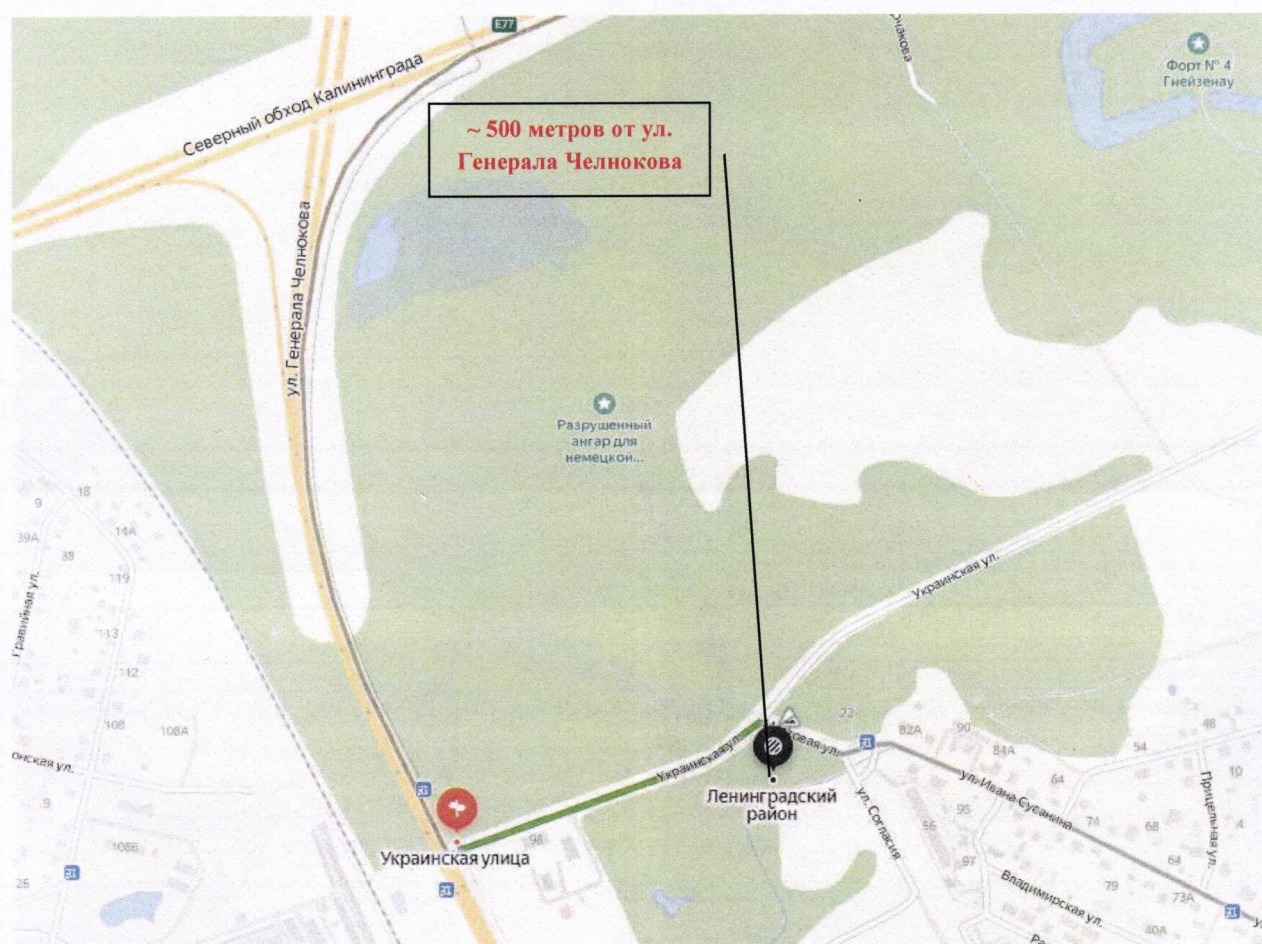






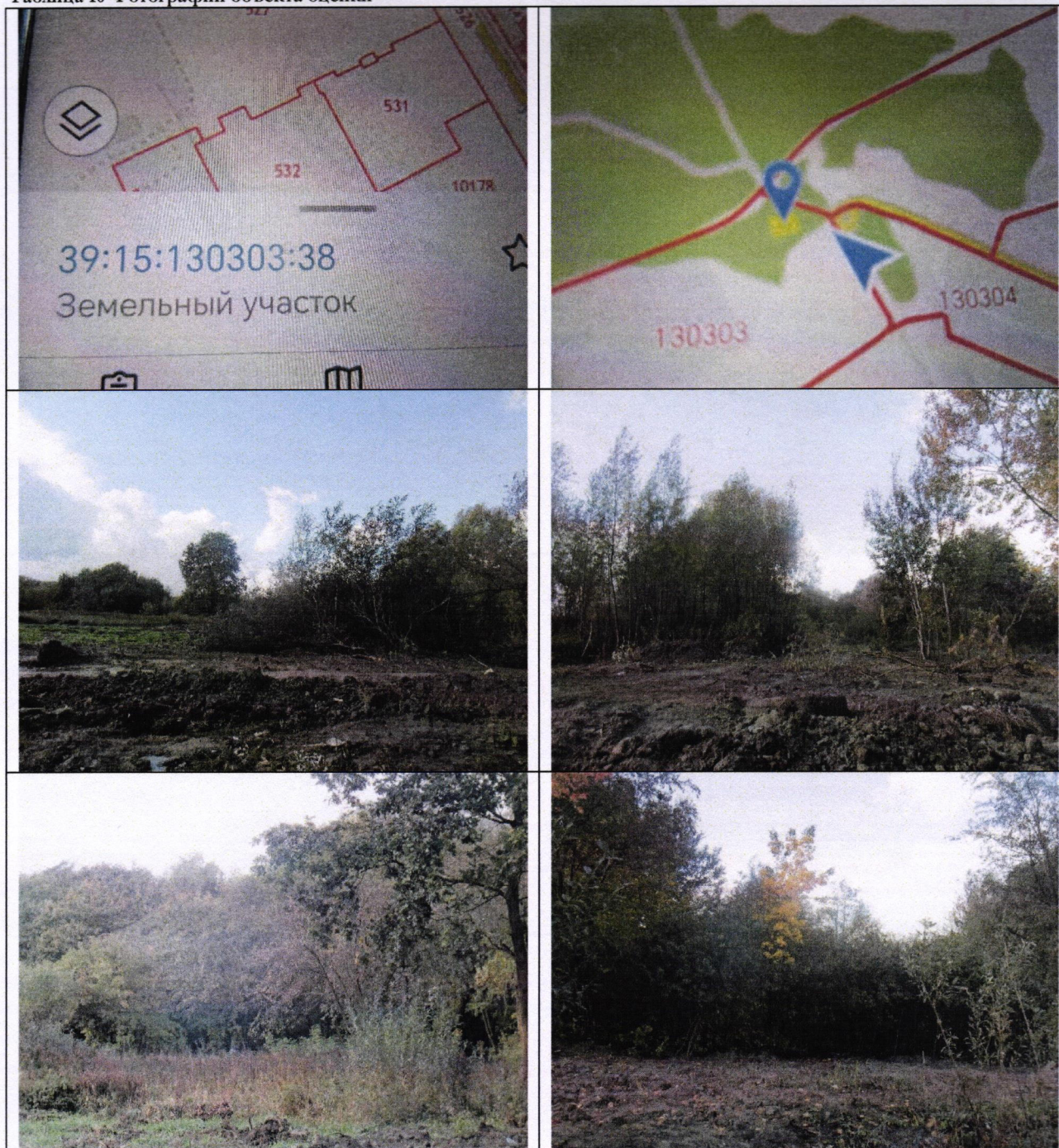
Таблица 9 Общая характеристика территории вблизи объекта оценки

Характеристика	Описание / значение
Адрес объекта оценки	г. Калининград, ул. Согласия (54.756144 20.479683)
Административный район	Ленинградский
Общая характеристика района	Смешанный: крупные жилые массивы, коммерческие объекты, объекты социально-культурного назначения
Тип окружающей застройки	Смешанная
Экологическая обстановка в районе	Удовлетворительная
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки	Средняя
Объекты окружения	Жилая застройка, коммерческие объекты, объекты социально-культурного назначения
Развитость социальной инфраструктуры	Зона расположения объектов оценки характеризуется наличием развитой социальной инфраструктуры
Ближайшая к объекту оценки магистраль	ул. Генерала Челнокова и ул. Согласия.
Значимость магистрали	Автомобильная дорога общего пользования.
Возможность подъезда к объекту	Непосредственно с улицы Генерала Челнокова и Согласия
Маршруты общественных видов транспорта	~ 150 м. Улица Ивана Сусанина. Остановка общественного транспорта. Маршрутки 82 до Посёлок Совхозное, каждые 15 мин.
Условия парковки	Неорганизованная
Прилегающая территория	Многоквартирные жилые дома, частная застройка, дикорастущая лесополоса
Наличие зеленых насаждений	В достаточном количестве (кустарники, газоны, деревья)
Прочие особенности местоположения	Нет
Наличие расположенных рядом объектов, повышающих привлекательность района в целом (архитектурные памятники и рекреационные зоны)	Нет

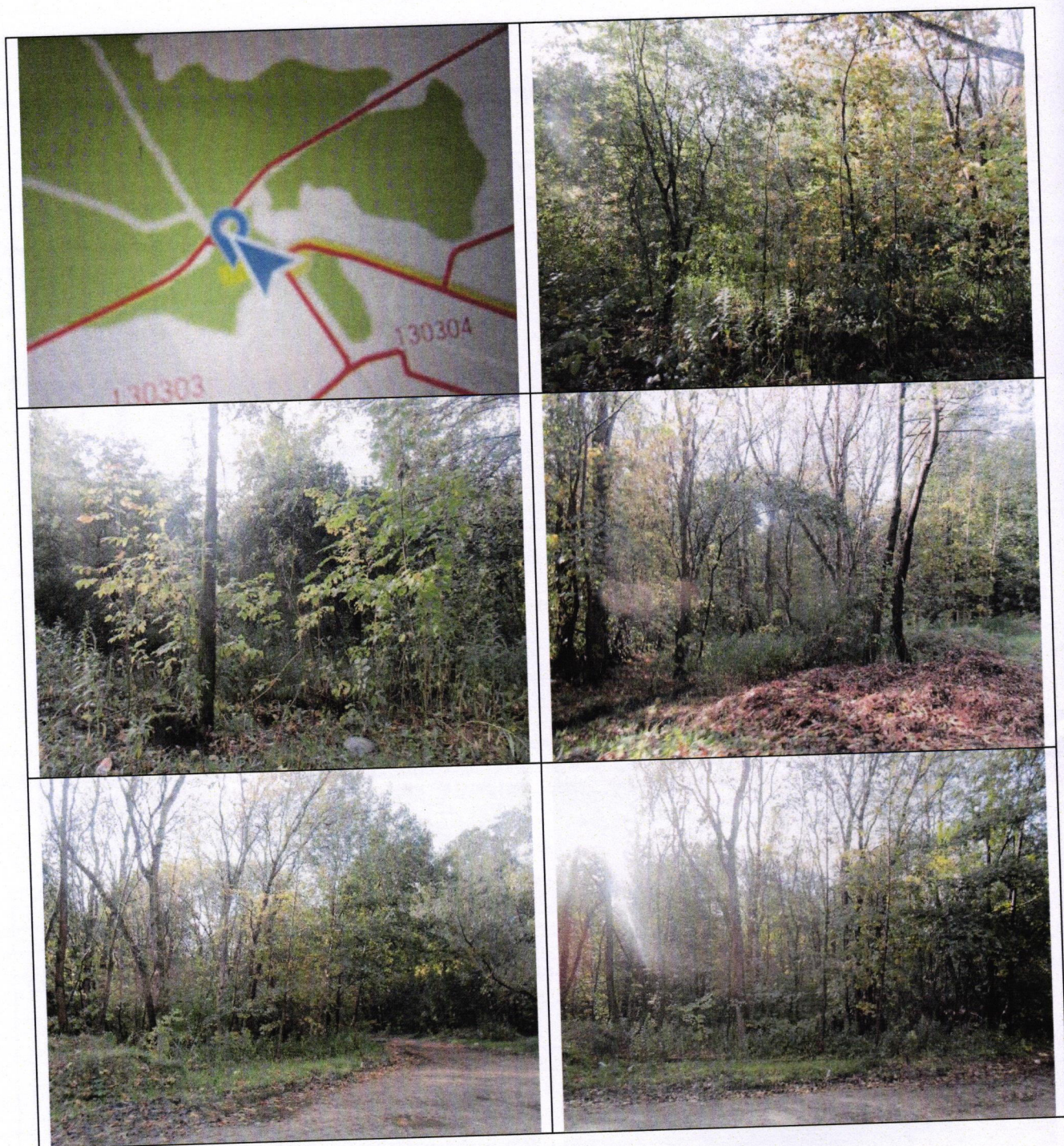


Характеристика	Описание / значение
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность конкретного двора и района в целом (промышленные объекты, кладбища, пенитенциарные учреждения)	-
Расстояние ж/д вокзала города Калининграда	~8 км., в зависимости от маршрута

Таблица 10 Фотографии объекта оценки

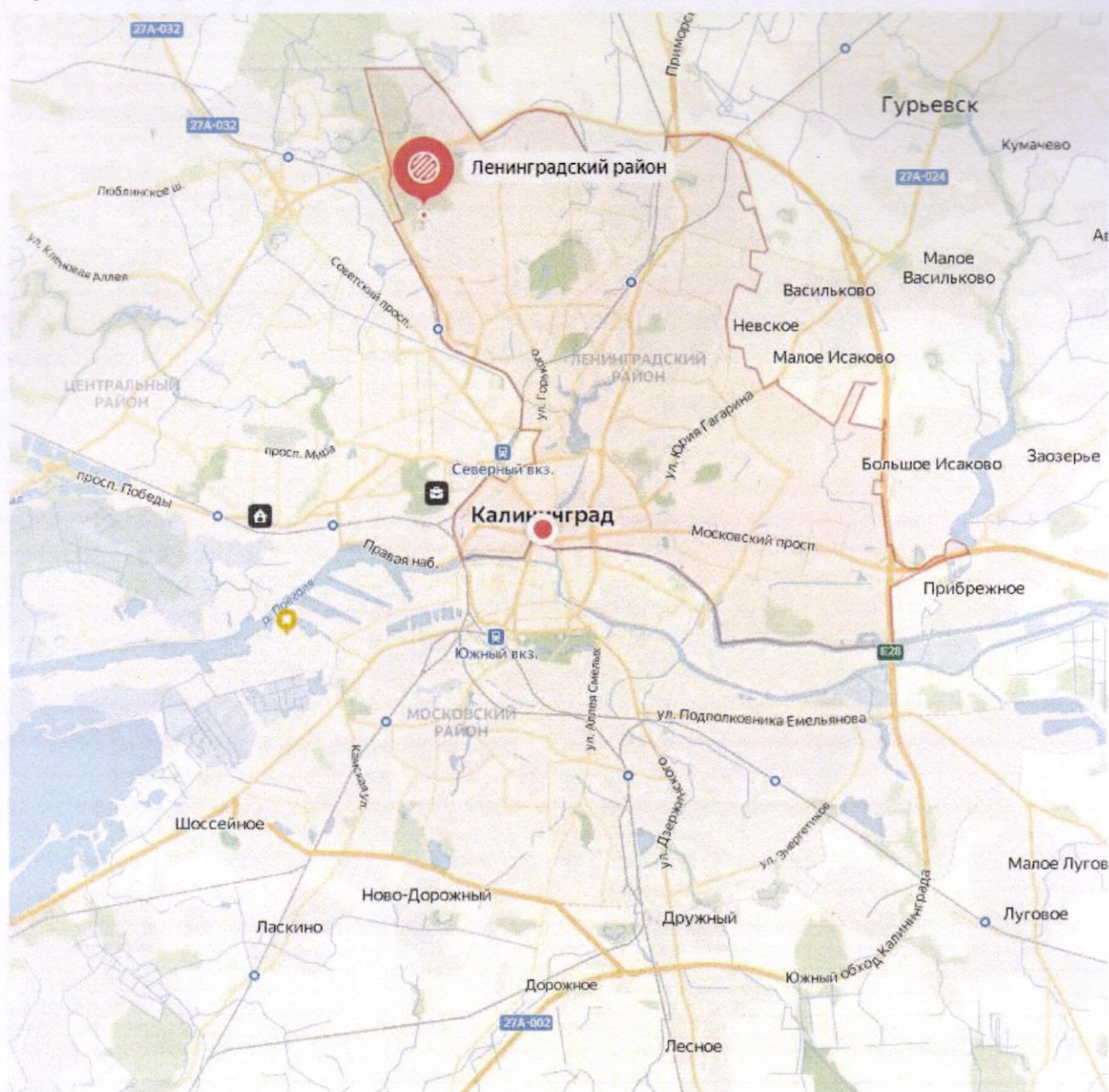




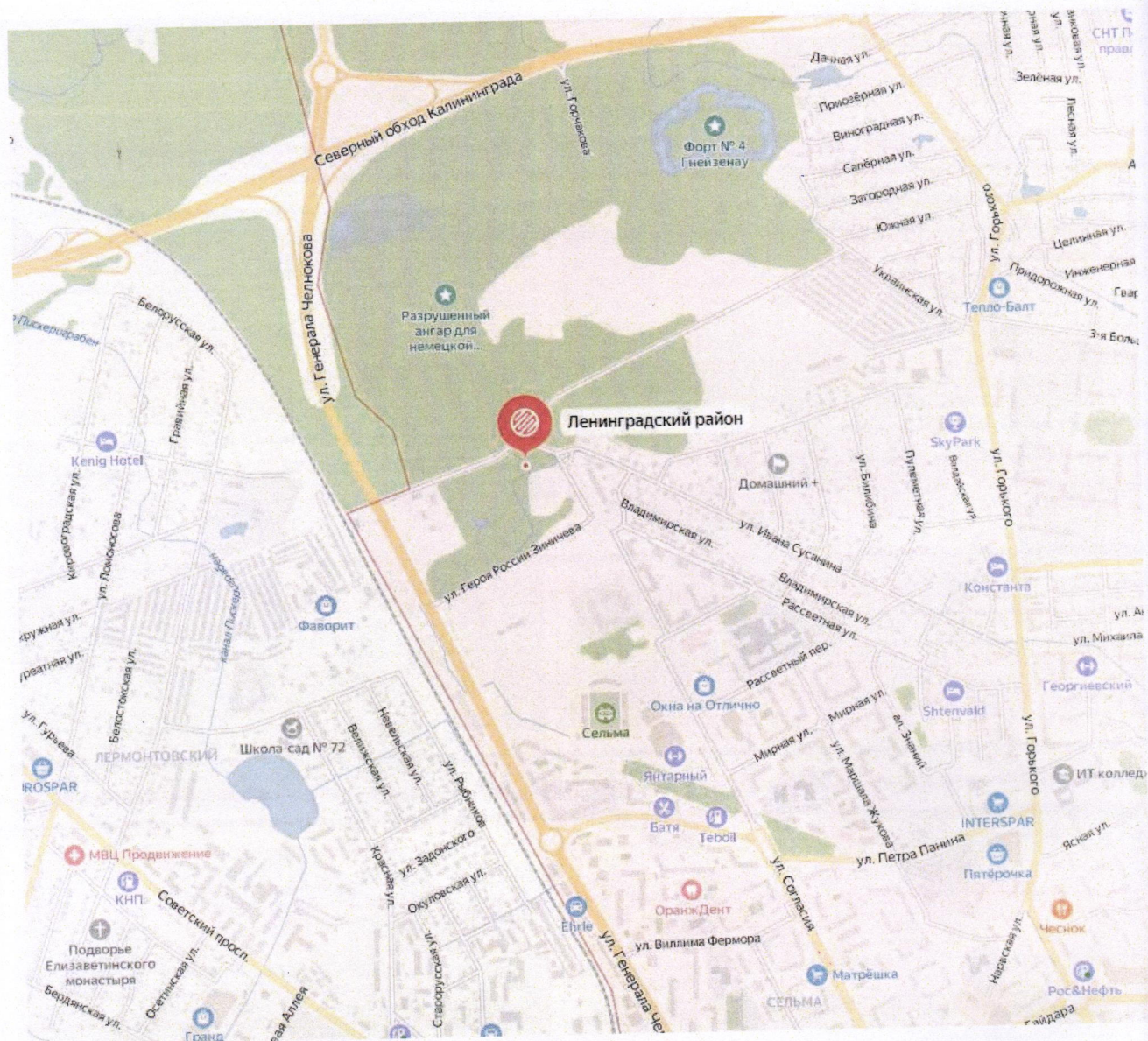




Карта г. Калининграда с указанием местоположения земельного участка (Яндекс)









Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте (<http://pkk.rosreestr.ru>)

Участки 54.756144 20.479683

**Земельный участок 39:15:130303:38**  
Калининградская область, г. Калининград, ул. Согласия  
 для организации строительной площадки с последующим благоустройством квартала многоэтажной жилой застройки

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	39:15:130303:38
Кадастровый квартал	39:15:130303
Адрес	Калининградская область, г. Калининград, ул. Согласия
Площадь участка	600 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для организации строительной площадки с последующим благоустройством квартала многоэтажной жилой застройки
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	5 620 782 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	09.01.2023
дата применения	01.01.2023

Общая площадь земельного участка составляет 600 кв.м., или 6 сот., или 0,06 га. Оцениваемый участок относится к следующему сегменту рынка:

- земельные участки, расположенные в г. Калининград;
- земельные участки из категории земель «земли населенных пунктов»;
- земельные участки с разрешенным использованием – для организации строительной площадки с благоустройством квартала многоэтажной жилой застройки.


Подробное описание оцениваемого земельного участка приведено далее в таблице.

**Таблица 11 Описание земельного участка**

наименование	характеристики
Местоположение (адрес)	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Согласия
Кадастровый номер	39:15:130303:38
Площадь, кв.м.	600
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для организации строительной площадки с благоустройством квартала многоэтажной жилой застройки
Фактическое использование	Не используется
Вид права	Собственность
Правообладатель	данные о правообладателе отсутствуют
Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены
Сведения о частях земельного участка и зонах с особыми условиями использования территорий	Отсутствуют
Улучшения	Отсутствуют
Инженерные коммуникации	По границам городские
Форма участка	Многоугольная
Рельеф и почвы	Рельеф спокойный
Подземные воды, затапливаемость	Нет данных
Опасности окружающей среды	Нет данных
Износ и устаревания	Земельный участок не подвержен износу и устареваниям, следовательно износ и устаревания объекта оценки отсутствуют
Кадастровая стоимость	5 620 782 руб.



Справочная информация по земельному участку с портала Росреестр (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

**Земельный участок**  
Дата обновления информации: 18.08.2023

действия ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	39:15:130303.38
Дата присвоения кадастрового номера	15.05.2014

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Калининградская область, г Калининград, ул Согласия
Площадь, кв.м	600
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для организации строительной площадки с последующим благоустройством квартала многоквартирной жилой застройки

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	5620782.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.01.2023



## 7 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### 7.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ

Макроэкономический анализ является важнейшей характеристикой экономики страны. Макроэкономические показатели используются в макроэкономическом анализе для определения темпов экономического роста, определения общего уровня цен (инфляции).

Таблица 12 Основные экономические и социальные показатели развития России

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
	1 полугодие 2023 г.	В % к 1 полугодью 2022 г.	Справочно: 1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодью 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	75391,5 <sup>1)</sup>	101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7 <sup>2)</sup>	101,0

1) Первая оценка  
2) Оценка

	Август 2023 г.	В % к		Январь-август 2023 г. в % к январь-августу 2022 г.	Справочно		
		августу 2022 г.	июлю 2023 г.		август 2022 г. в % к августу 2021 г.	июль 2022 г. в % к июлю 2021 г.	январь-август 2022 г. в % к январь-августу 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,3	103,9	104,2	99,3	103,8	100,3
Индекс промышленного производства		105,4	102,0	103,0	100,7	101,6	101,9
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	946,1	93,2	115,6	97,6	115,4	120,1	109,2
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	10,2	112,3	129,2	100,7	107,9	113,2	133,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	462,8	100,4	102,8	98,4	96,3	101,9	99,5
в том числе железнодорожного транспорта	218,3	98,6	99,2	101,2	100,0	103,4	100,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4168,7	111,0	103,2	103,7	90,6	103,0	95,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1263,9	105,2	104,8	104,2	105,3	104,7	107,1
Индекс потребительских цен		105,2	100,3	105,3	114,3	99,5	114,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,6	104,4	96,7	103,7	98,9	117,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	79,4	99,7	81,9	85,1	98,5	78,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	72,8	97,4	76,6	67,3	97,8	43,1

	Июль 2023 г.	В % к		Январь-июль 2023 г. в % к январь-июлю 2022 г.	Справочно		
		июлю 2022 г.	июню 2023 г.		июль 2022 г. в % к июлю 2021 г.	июнь 2022 г. в % к июню 2021 г.	январь-июль 2022 г. в % к январь-июлю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	71419	113,9	92,9	112,9	111,4	93,1	112,6
реальная		109,2	92,3	107,1	96,8	93,5	98,4

Источник: Федеральная служба государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

### 7.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

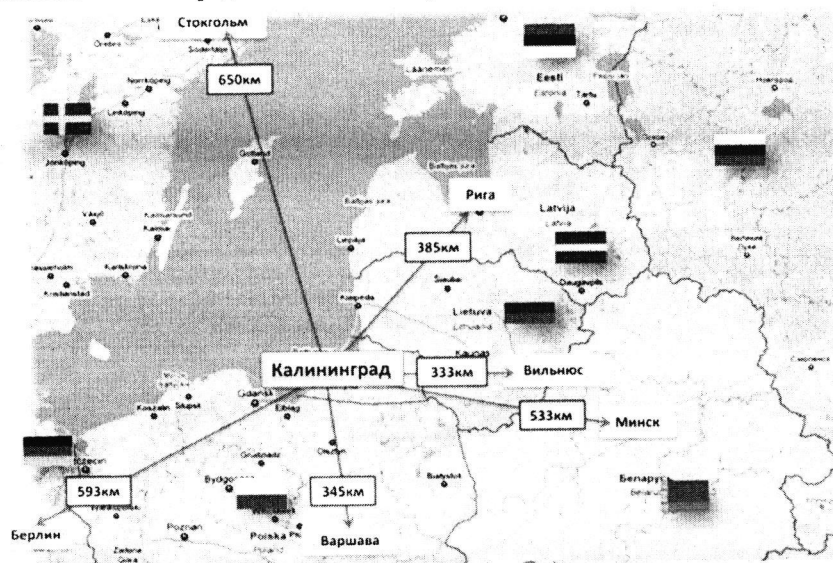
#### Геополитическое положение

Калининградская область, образованная 7 апреля 1946 года, является самым западным регионом Российской Федерации, полностью отделенным от остальной территории страны сухопутными границами иностранных государств и международными морскими водами.

Ближайший областной центр России – Псков (800 км), расстояние до Москвы – 1289 км, до Санкт-Петербурга – 950 км. В Калининградском регионе находится единственный незамерзающий российский порт на Балтийском море. Пересекающие область транзитные коммуникации являются кратчайшим путем, связывающим Россию и страны Западной Европы.



Рисунок 1 Местоположение Калининградской области в Европе



Расстояния до европейских столиц: 333 км до Вильнюса, 385 км до Риги, 345 км до Варшавы, 533 км до Минска, 650 км до Стокгольма, 680 км до Копенгагена, 593 км до Берлина.

#### Географическая характеристика и климат

Площадь земельного фонда Калининградской области составляет 1512,5 тыс. га. В эту площадь включены территории Куршского и Калининградского заливов. Экономическая зона Балтийского моря и территориальные воды в состав земельных ресурсов области не входят.

Максимальная протяженность Калининградской области с востока на запад составляет 205 км, с севера на юг – 108 км. На севере и востоке на протяжении 280,5 км область граничит с Литовской Республикой, на юге на протяжении 231,98 км – с Республикой Польша, 183,56 км периметра области являются побережьем Балтийского моря.

Климат Калининградской области обусловлен её географическим положением и является переходным от морского к умеренно-континентальному. Годовое количество осадков колеблется по территории области от 600 до 740 мм. Средняя температура января  $-2,3^{\circ}\text{C}$ , июля  $+16,6^{\circ}\text{C}$ .

#### Население

Численность населения области по данным Росстата на 2022 год составляет 1 027 678 человек. Плотность —  $67,95 \text{ чел./км}^2$ . Доля городского населения — 76,51%.



Таблица 13 Основные экономические и социальные показатели развития Калининградской области

## ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Август 2023, млн рублей	В % к		Январь- август 2023, млн рублей	Январь- август 2023 в % к январю- августу 2022
		августу 2022	июлю 2023		
Индекс промышленного производства	x	102,7	103,8	x	90,0
добыча полезных ископаемых	x	92,5	109,9	x	91,9
обрабатывающие производства	x	104,3	103,9	x	90,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	97,9	101,4	x	83,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	104,6	93,0	x	108,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности <sup>1)</sup> :					
добыча полезных ископаемых	1717,2	79,3	69,5	12249,5	82,5
обрабатывающие производства	41616,8	120,7	109,2	290032,3	79,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4089,9	96,3	99,1	41066,1	101,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	676,4	96,2	92,9	5696,3	103,9
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	11322,7	101,1	110,1	59431,1	112,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	152,4	146,1	132,7	774,9	88,5
Оборот розничной торговли	24451,6	106,6	102,1	173637,2	100,2
Оборот общественного питания	2648,3	115,8	102,3	18662,7	119,1
Объем платных услуг населению	8377,8	103,6	106,2	61361,1	102,6
Индекс потребительских цен	x	105,7	100,6	x	105,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	98,3	97,4	x	92,1
Среднемесячная начисленная зарботная плата одного работника (за июль, январь-июль 2023)					
номинальная, рублей	54794,9	114,8 <sup>2)</sup>	95,5 <sup>3)</sup>	52080,1	112,8 <sup>4)</sup>
реальная	x	109,8 <sup>2)</sup>	94,9 <sup>3)</sup>	x	106,8 <sup>4)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>5)</sup>	3,4	63,0	100,7	x	x

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

<sup>2)</sup> Июль 2023 в % к июлю 2022.

<sup>3)</sup> Июль 2023 в % к июню 2023.

<sup>4)</sup> Январь-июль 2023 в % к январю-июлю 2022.

<sup>5)</sup> По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

([https://kaliningrad.gks.ru/statistical\\_compilations#](https://kaliningrad.gks.ru/statistical_compilations#))

## 7.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

### 7.3.1 СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Согласно ст.7 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) №136-ФЗ от 25.10.2001 г. в действующей редакции земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий:

«Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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



2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений».

Согласно ст.85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

### 7.3.2 ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Площадь земельного фонда Калининградской области составляет 1512,5 тыс. га. В эту площадь включены территории Куршского и Калининградского заливов. Экономическая зона Балтийского моря и территориальные воды в состав земельных ресурсов области не входят.

В структуре земельного фонда преобладают земли сельскохозяйственного назначения.

Таблица 14 Структура земельного фонда по категориям земель

Категория земель	тыс. га	%
земли сельскохозяйственного назначения	800,0	52,9
земли населенных пунктов	119,8	7,9
земли промышленности и иного специального назначения	101,1	6,7
земли особо охраняемых территорий и объектов	0,3	0,0
земли лесного фонда	271,0	17,9
земли водного фонда	185,1	12,2
земли запаса	35,2	2,3

Источник: <https://gosdoklad-ecology.ru/2017/pdf/szfo/kaliningradsкая-oblast.pdf>

### 7.3.3 ОПИСАТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ВЫБОРКИ

Цель анализа: определение ситуации, сложившейся на рынке, выявление основных ценообразующих факторов, ценовой анализ рынка, определение перспектив развития рынка.

Регион исследования: Калининградская область.

Для проведения анализа рынка земельных участков коммерческого назначения (далее ЗУ коммерческого назначения) были проанализированы предложения земельных участков из категории земель «земли населенных пунктов», отнесенные к следующим территориальным зонам:

- жилая (ЗУ для строительства многоквартирных жилых домов);
- общественно-деловая (ЗУ под размещение объектов торговли, торговых центров, офисных зданий, объектов общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц);
- рекреационная (ЗУ для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения).

Была сформирована выборка, состоящая из 3 основных сегментов (сегменты сформированы по критерию «местоположение»):

- г. Калининград;
- курортная зона (в курортную зону отнесены населенные пункты Светлогорского района, Пионерского городского округа, Янтарного городского округа, Балтийского муниципального района и Зеленоградского района, расположенные в прибрежной полосе);
- районы Калининградской области (без учета г. Калининграда и курортной зоны).

При проведении анализа в качестве источников информации были использованы:

- интернет-ресурсы: электронные базы недвижимости, сайты объявлений/агентств недвижимости г. Калининграда ([www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.kaliningrad.cian.ru](http://www.kaliningrad.cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.kaliningrad.irr.ru](http://www.kaliningrad.irr.ru), [www.rielt-f.ru](http://www.rielt-f.ru), [www.invent.estate.ru](http://www.invent.estate.ru), [www.relife-realty.ru](http://www.relife-realty.ru), [www.rostreal.ru](http://www.rostreal.ru), [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru) и др.);
- материалы ранее реализуемых исследований смежной тематики;
- печатные СМИ и каталоги недвижимости.

### 7.3.4 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Основными факторами, влияющими на цену ЗУ коммерческого назначения, являются:



- **Передаваемые имущественные права:** собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда. Разница в стоимости земельных участков в собственности и в аренде обусловлена необходимостью дополнительных затрат для выкупа участка в собственность.

Диапазон значений корректировки по фактору «передаваемые имущественные права» составляет:

- ✓ для ЗУ под офисно-торговую застройку: 0,77-1,30;
- ✓ для ЗУ под объекты рекреации: 0,76-1,32;
- ✓ для ЗУ под МЖС: 0,80-1,25

(источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Под ред. А.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2020.).

- **Местоположение:** удаленность от города или населенного пункта, близость к морю, развитость инфраструктуры района расположения, транспортное обеспечение. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для ЗУ коммерческого назначения.

ЗУ коммерческого назначения, расположенные в районах с развитой инфраструктурой, стоят дороже.

Наличие подъездных автодорог, в том числе близость к основной автодороге с асфальтовым покрытием, интенсивность транспортного сообщения, обеспеченность общественным транспортом (транспортная оснащенность района расположения объекта) повышают спрос и цену земельного участка.

Диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет:

- ✓ для ЗУ под офисно-торговую застройку: 0,50-2,00;
- ✓ для ЗУ под объекты рекреации: 0,48-2,08;
- ✓ для ЗУ под МЖС: 0,48-2,08

(источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Под ред. А.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2020.).

- **Физические характеристики:** рельеф, форма, уклон, целостность (участок представляет собой единый земельный участок или разбит на части).

Диапазон значений корректировки по фактору «инженерно-геологические условия» составляет:

- ✓ для ЗУ под офисно-торговую застройку: 0,79-1,26;
- ✓ для ЗУ под объекты рекреации: 0,81-1,24;

(источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Под ред. А.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2020.).

- **Наличие инженерных коммуникаций:** водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение. Этот фактор также имеет огромное значение, поскольку существенно выше цены на участки с подведенными коммуникациями.

Диапазон значений корректировки по фактору «наличие коммуникаций» составляет:

- ✓ для ЗУ под офисно-торговую застройку: 0,67-1,49;
- ✓ для ЗУ под объекты рекреации: 0,65-1,53;
- ✓ для ЗУ под МЖС: 0,66-1,52

(источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Под ред. А.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2020.).

- **Фактор масштаба или площадь.** Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» для ЗУ под офисно-торговую застройку и объекты рекреации составляет 0,63-1,59 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Под ред. А.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2020.).

- **Разрешенное использование.** Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий.

На основании проведенного анализа выбранных предложений установлено, что разница в стоимости земельных участков, расположенных в Калининградской области, в зависимости от вида разрешенного использования отсутствует либо незначительна. Данное обстоятельство обусловлено также тем, что изменение вида разрешенного использования земель в рамках одной категории (в данном случае «земли населенных пунктов») не представляет особых трудностей и зависит, прежде всего, от намерений собственника/арендатора по варианту использования земельного участка.

Для проведения анализа в земли под офисно-торговую застройку включены участки, принадлежащие к категориям земель «земли населенных пунктов» и «земли промышленности...» с видами разрешенного использования:

- ✓ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- ✓ для размещения гостиниц;
- ✓ для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

(источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Под ред. А.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2020.).

Для проведения анализа в земли под объекты рекреации включены участки, принадлежащие к категориям земель «земли населенных пунктов» и «земли особо охраняемых территорий» с видами разрешенного использования:

- ✓ отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;
- ✓ курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов;
- ✓ занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами



(источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Под ред. А.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2020.).

Для проведения анализа в земли под МЖС включены участки, принадлежащие к категории земель «земли населенных пунктов» с видами разрешенного использования:

- ✓ предназначенные для размещения среднетажных жилых домов;
- ✓ предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов;

(источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Под ред. А.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2020.).

- **Ограничения (обременения) права** – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. К обременениям относятся: сервитут, охранный зона инженерных коммуникаций, охранный зона автодорог, санитарно-защитная зона от железной дороги и др. Земельные участки с обременениями стоят, как правило, дешевле. В зависимости от степени обременения скидки на такие участки могут достигать 50% (источник: консультации с риэлтерскими агентствами – Риэлт-Финанс: т. 611-555, <http://rielt-f.ru/>; Relife Realty: т. 999-700, <http://www.reliferealty.ru/>; Инвент: т. 777-005, <https://invent.estate/>).
- **Уровень благоустройства.** Цена участка сильно зависит от объема выполненных работ по благоустройству, таких как изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.

### 7.3.5 ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ

При проведении ценового анализа рынка ЗУ жилого назначения в г. Калининграде были проанализированы цены предложений в Ленинградском районе г. Калининграда на дату оценки:

Таблица 15

№	Источник	Площадь, кв.м.	Цена	Цена за сотку	Адрес
1	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_izhs_3369419959	480	2 600 000,00 Р	541 667,00 Р	Калининградская область, Калининград, СНТ Колосок, Торговая ул., 3
2	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_3369552951	400	5 000 000,00 Р	1 250 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, ул. Билибина, 16
3	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_izhs_2586532345	620	8 900 000,00 Р	1 435 484,00 Р	Калининград, Черноморская улица, 16
4	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_izhs_3198237696	650	12 500 000,00 Р	1 923 077,00 Р	Калининградская область, Калининград, Георгиевская ул.
5	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2393995657	1000	10 400 000,00 Р	1 040 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, ул. Билибина
6	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3485547309	600	2 200 000,00 Р	366 667,00 Р	Калининград, СТ Победа, Большая Кольцевая ул.
7	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot_izhs_2575799269	760	8 550 000,00 Р	1 125 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, Миномётная ул.
8	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2503144727	1200	17 850 000,00 Р	1 487 500,00 Р	Калининградская область, Калининград, Стрелецкая ул., 27
9	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_3283924787	800	5 870 000,00 Р	733 750,00 Р	Калининградская область, Калининград, пер. Крылова, 7
10	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot_izhs_1827878447	820	7 950 000,00 Р	969 512,00 Р	Калининград, Таганрогский переулок, 14
11	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_izhs_2587800507	450	7 400 000,00 Р	1 644 444,00 Р	Калининградская область, Калининград, СТ Мичуринец-1
12	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot_izhs_2371199250	820	14 100 000,00 Р	1 719 512,00 Р	Калининградская область, Калининград, Ленинградский район
13	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2959018954	1000	13 500 000,00 Р	1 350 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, ул. Горького
14	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_izhs_3602558671	830	17 500 000,00 Р	2 108 434,00 Р	Калининградская область, Калининград, Полевая ул., 14
15	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3339352555	600	2 290 000,00 Р	381 667,00 Р	Калининградская область, Калининград, СТ Победа, Главная ул.
16	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3512128222	600	6 800 000,00 Р	1 133 333,00 Р	Калининградская область, Калининград, ул. Толбухина, 19
17	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_izhs_2734617086	850	9 300 000,00 Р	1 094 118,00 Р	Калининградская область, Калининград, Холмогорская ул., 18
18	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2137827080	800	5 500 000,00 Р	687 500,00 Р	Калининградская область, Калининград
19	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2986874908	1400	2 000 000,00 Р	142 857,00 Р	Калининградская область, Калининград
20	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2266126930	600	10 000 000,00 Р	1 666 667,00 Р	Калининградская область, Калининград, ул. Пирогова
21	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot_izhs_3209435448	1170	15 000 000,00 Р	1 282 051,00 Р	Калининградская область, Калининград, СНТ Золотая Осень
22	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3569773666	1100	3 500 000,00 Р	318 182,00 Р	Калининградская область, Калининград, СНТ Чайка, Ново-Озёрная ул.
23	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_izhs_3428937479	650	8 700 000,00 Р	1 338 462,00 Р	Калининградская область, Калининград, СТ Мичуринец-1
24	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_izhs_3578444188	350	2 750 000,00 Р	785 714,00 Р	Калининградская область, Калининград, Корсунская ул.
25	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_izhs_3080297884	550	1 300 000,00 Р	236 364,00 Р	Калининградская область, Калининград, садовое товарищество Чайка, Луная ул.
26	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot_izhs_3151634051	660	25 000 000,00 Р	3 787 879,00 Р	Калининградская область, Калининград, Букетная ул., 1



№	Источник	Площа Аб, кв.м.	Цена	Цена за сотку	Адрес
27	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2955157500	1500	6 100 000,00 Р	406 667,00 Р	Калининградская область, Калининград, садоводческое товарищество Победа, Целинная ул.
28	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_izhs_387223106	850	10 000 000,00 Р	1 176 471,00 Р	Калининград, Дачная улица
29	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot_izhs_3595901184	830	17 500 000,00 Р	2 108 434,00 Р	Калининградская область, Калининград, Полеская ул., 14
30	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_274_sot_izhs_2487691142	2740	5 500 000,00 Р	200 730,00 Р	Калининградская область, Калининград, садоводческое товарищество Победа, Виноградная ул.
31	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_3357317712	400	1 100 000,00 Р	275 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, СТ Победа, Строительная ул.
32	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_izhs_3577675973	360	2 700 000,00 Р	750 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, Корсунская ул.
33	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_2558137989	1800	26 000 000,00 Р	1 444 444,00 Р	Калининград, Северная улица, 29
34	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_3490644354	1600	6 000 000,00 Р	375 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Кутузово
35	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2713444758	1000	9 500 000,00 Р	950 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, Орловская ул., 32
36	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot_izhs_2378527904	760	8 500 000,00 Р	1 118 421,00 Р	Калининград, Миниметная улица
37	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_izhs_2425338781	750	8 800 000,00 Р	1 173 333,00 Р	Калининградская область, Калининград, Пушметная ул.
38	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2800240258	600	23 000 000,00 Р	3 833 333,00 Р	Калининградская область, Калининград, ул. Тельмана, 51
39	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2300430628	600	6 000 000,00 Р	1 000 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, Ленинградский район, микрорайон Северная Гора
40	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_izhs_2220154389	830	14 000 000,00 Р	1 686 747,00 Р	Калининградская область, Калининград, Ленинградский район
41	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_izhs_3101269065	440	4 300 000,00 Р	977 273,00 Р	Калининградская область, Калининград, садовое товарищество Дружба-Левау, Абрикосовый пер., 1
42	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_izhs_2143771332	950	12 000 000,00 Р	1 263 158,00 Р	Калининградская область, Калининград, СТ Минчуринск-1
43	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1985496397	1200	15 500 000,00 Р	1 291 667,00 Р	Калининградская область, Калининград, Старокаменный пер., 3А
44	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_izhs_2560639324	440	7 000 000,00 Р	1 590 909,00 Р	Калининград, Червоная улица
45	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_309_sot_izhs_2386922192	3090	89 000 000,00 Р	2 880 259,00 Р	Калининградская область, Калининград, Ленинградский район
46	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2336421026	1200	2 100 000,00 Р	175 000,00 Р	Калининградская область, Калининград
47	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_2513638306	400	6 650 000,00 Р	1 662 500,00 Р	Калининградская область, Калининград, Поселковая ул., 25
48	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2969368203	800	15 000 000,00 Р	1 875 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, Ленинградский район
49	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2398989590	600	1 450 000,00 Р	241 667,00 Р	Калининградская область, Калининград, садоводческое товарищество Победа, Высоковольтная ул.
50	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2997850732	1000	2 000 000,00 Р	200 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, Московский пр-т
51	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_izhs_2565158412	610	3 200 000,00 Р	524 590,00 Р	Калининградская область, Калининград, садоводческое товарищество Победа, Западная ул., 9
52	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot_izhs_3318209468	710	5 400 000,00 Р	760 563,00 Р	Калининградская область, Калининград, Корсунская ул.
53	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_124_sot_izhs_2046425893	1240	1 700 000,00 Р	137 097,00 Р	Калининград, СНТ Мелиоратор
54	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_183208691	600	450 000,00 Р	75 000,00 Р	Калининградская область, Калининград
55	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot_izhs_3209113639	860	5 600 000,00 Р	651 163,00 Р	Калининградская область, Калининград, пер. Крылова, 7Г
56	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_942836472	1000	780 000,00 Р	78 000,00 Р	Калининградская область, Калининград
57	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot_izhs_2288736794	680	2 999 999,00 Р	441 176,00 Р	Калининградская область, Калининград, СНТ Песка, Медицинская ул.
58	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2663977241	600	3 500 000,00 Р	583 333,00 Р	Калининград, Ленинградский район
59	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot_izhs_3326704320	590	7 000 000,00 Р	1 186 441,00 Р	Калининградская область, Калининград, ул. Александра Невского
60	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2136511515	1000	9 000 000,00 Р	900 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, ул. Горького
61	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_izhs_3231527789	480	4 400 000,00 Р	916 667,00 Р	Калининградская область, Калининград, Центральная пл.
62	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_izhs_3309519067	230	3 000 000,00 Р	1 304 348,00 Р	Калининградская область, Калининград, ул. Александра Невского
63	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot_izhs_3221643100	3900	15 400 000,00 Р	394 872,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ
64	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1398343278	1200	1 700 000,00 Р	141 667,00 Р	Калининградская область, Гурьевский г.о., пос. Шоссейное
65	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_izhs_2929306206	850	599 999,00 Р	70 588,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Цветково (Новомосковское сельское поселение), 1-й Родниковый пер., 16

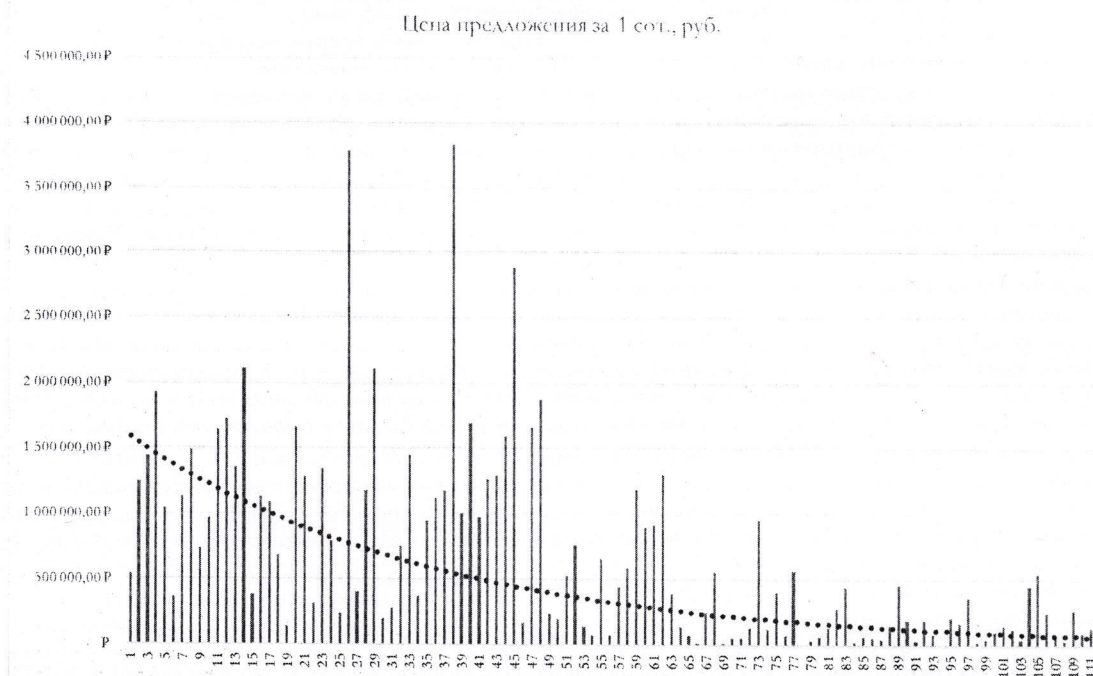


№	Источник	Площадь, кв.м.	Цена	Цена за сотку	Адрес
66	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3208575023	600	110 000,00 Р	18 333,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Светлое
67	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2562890109	1000	2 450 000,00 Р	245 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Заозерье, Абрикосовая ул.
68	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_3405118628	800	4 500 000,00 Р	562 500,00 Р	Калининградская область, Калининград, ул. Аллея Смелых, 164
69	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_928307535	3000	500 000,00 Р	16 667,00 Р	Калининградская область, Гвардейский г.о., пос. Комсомольск
70	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_snt_dnp_2262356176	2400	1 300 000,00 Р	54 167,00 Р	Калининградская область, Светловский г.о., СНТ Рыбак
71	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1423589146	600	350 000,00 Р	58 333,00 Р	Калининградская область, Калининград, СНТ Полёт-1
72	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_2313857931	500	650 000,00 Р	130 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Голубево, Вишневая ул., 19
73	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_136_sot_izhs_3698482531	1360	13 000 000,00 Р	955 882,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Большое Исаково, Калининградская ул.
74	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3254782024	1200	1 500 000,00 Р	125 000,00 Р	Калининградская область, Зеленоградский муниципальный округ, пос. Переславское
75	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_snt_dnp_2197662697	400	1 600 000,00 Р	400 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский г.о., садовое товарищество Дельфин
76	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2425439576	1000	700 000,00 Р	70 000,00 Р	Калининградская область, Зеленоградский муниципальный округ, пос. Куликово (Переславское сельское поселение)
77	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3483305621	1000	5 700 000,00 Р	570 000,00 Р	Калининградская область, Калининград, ул. Сержанта Ахмедова
78	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_355_ga_snt_dnp_3432790350	35500	2 200 000,00 Р	6 197,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Свободное
79	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3125281120	1000	300 000,00 Р	30 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Поддубное (Новомосковское сельское поселение)
80	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_izhs_2106394313	640	400 000,00 Р	62 500,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Луговое, СНТ Служащий
81	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_snt_dnp_2439540299	430	580 000,00 Р	134 884,00 Р	Калининградская область, Калининград, садовое товарищество Радуга, Радужный пр.
82	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_3507242841	3300	9 000 000,00 Р	272 727,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Дорожный, Брянская ул.
83	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_2578659579	900	4 000 000,00 Р	444 444,00 Р	Калининградская область, Калининград, посёлок Прегольский, 22
84	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_140_ga_promnaznacheniya_2476495019	140000	280 000 000,00 Р	20 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Голубево
85	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_izhs_2252734885	64000	41 600 000,00 Р	65 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский г.о., пос. Ласкино
86	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3547254026	600	300 000,00 Р	50 000,00 Р	Калининградская область, Гвардейский муниципальный округ, Озерковское территориальное управление
87	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3414831830	600	240 000,00 Р	40 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, СНТ Залесье, Благовещенская ул.
88	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1633057911	600	890 000,00 Р	148 333,00 Р	Калининградская область, Гурьевский г.о., СТ Ветерок-2, ул. Согласия
89	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3060997195	1100	5 050 000,00 Р	459 091,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ
90	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot_izhs_1802133062	850	1 600 000,00 Р	188 235,00 Р	Калининградская область, Калининград, микрорайон Чкаловск
91	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot_snt_dnp_3360532093	780	250 000,00 Р	32 051,00 Р	Калининградская область, Светловский г.о., пос. Люблино
92	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_izhs_2166859482	610	1 150 000,00 Р	188 525,00 Р	Калининградская область, Калининград, СНТ Фрегат, Яблоневый пр.
93	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3405507707	1000	850 000,00 Р	85 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Петрово
94	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_1974064213	10000	1 000 000,00 Р	10 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский г.о., пос. Орловка
95	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_izhs_3404697836	640	1 350 000,00 Р	210 938,00 Р	Калининградская область, Калининград, СНТ Тюльпан
96	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3423870580	1200	2 000 000,00 Р	166 667,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Лесное
97	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot_snt_dnp_2471301125	680	2 500 000,00 Р	367 647,00 Р	Калининградская область, Калининград, СНТ Заря
98	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3406951593	1000	200 000,00 Р	20 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Яблоневка, Звёздная ул.
99	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3610411422	600	290 000,00 Р	48 333,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Поддубное (Новомосковское сельское поселение)
100	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_2947882632	1200	1 200 000,00 Р	100 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, садоводческое некоммерческое товарищество Лужки
101	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2500494166	1000	1 500 000,00 Р	150 000,00 Р	Калининградская область, Зеленоградский муниципальный округ, пос. Сиренево



№	Источник	Площа д/з, кв.м.	Цена	Цена за сотку	Адрес
102	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3405033111	1200	1 500 000,00 Р	125 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Петрово, Лазурная ул.
103	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_3296640716	1200	500 000,00 Р	41 667,00 Р	Калининградская область, Багратионовский муниципальный округ, пос. Марийское
104	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_174_sot_izhs_3061275324	1740	7 800 000,00 Р	448 276,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Прибрежное
105	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_127_sot_izhs_2619708874	1270	6 900 000,00 Р	543 307,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, посёлок Невское
106	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_3352764787	800	2 005 000,00 Р	250 625,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Заозерье
107	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_2571766392	2000	1 100 000,00 Р	55 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, посёлок Малинки
108	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_384_ga_izhs_2220315148	384000	115 200 000,00 Р	30 000,00 Р	Калининградская область, Мамоновское ш.
109	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3072648082	600	1 600 000,00 Р	266 667,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Заозерье, Центральная ул.
110	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot_snt_dnp_3536305350	580	550 000,00 Р	94 828,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Орловка
111	avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot_izhs_3416755504	880	1 144 000,00 Р	130 000,00 Р	Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, пос. Калининка
Минимальное значение, руб.			6 197,00		
Максимальное значение, руб.			3 833 333,00		
Среднее значение, руб.			683 452,10		
Медианное значение, руб.			400 000,00		
Среднеквадратичное отклонение в величине цены объектов-аналогов (Sx)			743 982,30		
Вариация рынка, %			-9%		

Распределение цен 1 сотки ЗУ представлено на диаграмме:



Источник: рыночные данные

### 7.3.6 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА

В настоящее время на рынке ЗУ для строительства ИЖД, для ведения садоводства, огородничества или дачного строительства и для ведения ЛПХ Калининградской области наблюдается незначительный рост количества предложений.

Наибольшим спросом пользуются ЗУ для строительства ИЖД, для ведения садоводства, огородничества или дачного строительства и для ведения ЛПХ г. Калининграда, Светлогорского, Зеленоградского и Гурьевского районов.

В г. Калининграде спрос на земельные участки обусловлен высокой развитостью его инфраструктуры. В центральной части г. Калининграда ресурс свободных и готовых для индивидуальной застройки площадок почти исчерпан, поэтому в центре города очень мало предложений земельных участков. В дальнейшем можно прогнозировать рост предложений о продаже земельных участков в периферийных частях районов г. Калининграда, а также его ближайшем пригороде (в первую очередь в Гурьевском районе, в котором спрос на земельные участки обусловлен близостью к областному центру).

Спрос на земельные участки в Светлогорском и Зеленоградском районах, в Пионерском и Янтарном городских округах обусловлен их туристической привлекательностью. Спрос на земельные участки в данных районах и округах всегда был и остается на высоком уровне. Люди покупают дачные участки, строят индивидуальные дома, коттеджи, чтобы обеспечить себе комфортный отдых на побережье. В настоящий момент предлагаются ЗУ для строительства ИЖД как в черте города, так и на прилегающих к



городам территориях. ЗУ для ведения садоводства, огородничества или дачного строительства и для ведения ЛПХ будут востребованы в непосредственной близости от моря в поселках Сокольники, Каменка, Малиновка, Рощино или в поселке Сосновка, расположенном практически на выезде из Зеленоградска, откуда начинается скоростная трасса до областного центра.

Основными факторами, влияющими на цену ЗУ для строительства ИЖД, для ведения садоводства, огородничества или дачного строительства и для ведения ЛПХ, по-прежнему остаются: местоположение, транспортная доступность и обеспеченность инженерными коммуникациями.

За последние несколько лет возрос спрос на ЗУ для ведения садоводства, огородничества или дачного строительства в связи с возможностью:

- получения регистрации по месту жительства граждан в жилых строениях на дачных/садовых участках на территории населенного пункта (в соответствии с постановлением Конституционного суда РФ от 14 апреля 2008 года);
  - получения регистрации по месту жительства граждан в жилых строениях на дачных/садовых участках не только на территории населенного пункта, но и на участках, относящихся к землям сельхозназначения (в соответствии с постановлением Конституционного суда РФ от 30 июня 2011 года);
- упрощенного порядка оформления прав собственности граждан на земельные участки и расположенные на них жилые дома, гаражи и садовые домики (в соответствии с Федеральным законом от 30 июня 2006 года).

## 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный раздел содержит описание основных терминов и понятий, применяемых в процессе проведения оценки. Приводится поэтапное описание процесса оценки. Описываются основные подходы к оценке и нормативная база, применяемая при проведении оценки.

### 8.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок аналогичных объектов оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода:

- **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 объектов оценки и (или) для специальных целей.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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** – 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.

Методом оценки называется способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Использование трех основных подходов к оценке приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой метод или методы в указанных подходах наиболее соответствует целям оценки и типу оцениваемого объекта.

#### Согласование подходов и определение итоговой стоимости

Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Различия в стоимостях объекта, полученные в разных методах, обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются:

- неравновесный характер спроса и предложения;
- неадекватная информированность сторон рыночных сделок;
- неэффективное управление имуществом;
- необоснованные инвестиционные решения;
- и т. д.

Окончательное заключение о рыночной стоимости основывается на анализе всей имеющейся рыночной информации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки получается, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



## 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие сведения

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта оценки. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем основным критериям:

**Таблица 16 Критерии наиболее эффективного использования**

критерий	описание
Юридически правомочное использование	анализ частных ограничений, норм зонирования, строительных норм и правил, нормативных актов по охране исторических зданий, экологического законодательства, возможных ограничений, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов
Физическая осуществимость	анализ физически реальных в данной местности способов использования. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий и прочее
Финансовая целесообразность	анализ того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу, то есть доход от эксплуатации, превышающий объем эксплуатационных затрат, расходов на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении
Максимальная доходность	анализ того, какое финансово осуществимое использование будет приносить максимальный доход

Далее приведен анализ наиболее эффективного использования, которое определяется с учетом вида объекта оценки. Проводимый анализ должен выявить наиболее эффективное использование участка как свободного. Если же площадка уже застроена, то сделать допущение, что строения отсутствуют и участок свободен. Только после получения выводов при данном допущении необходимо переходить к анализу наиболее эффективного использования застроенного участка.

### Анализ земельного участка

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Категория оцениваемого земельного участка – «земли населенных пунктов», разрешенное использование участка – «для организации строительной площадки с благоустройством квартала многоэтажной жилой застройкой». Фактическое использование земельного участка соответствует его разрешенному использованию. Дальнейший анализ основан на использовании участка по назначению, что обеспечит максимальную отдачу финансовых вложений. Полученный вариант наиболее эффективного использования земельного участка соответствует нижеперечисленным факторам.

**Таблица 17 Анализ критериев наиболее эффективного использования**

критерий	описание
Юридически правомочное использование	Разрешенное использование улучшений обусловлено целевым назначением земельного участка и действующим законодательством. Целевое назначение земельного участка является единственным законодательно разрешенным вариантом.
Физическая осуществимость	Физические характеристики участка позволяют строить любой объект из тех, которые разрешены законодательно. Учитывая то, что существует единственный законодательно разрешенный вариант использования, можно сделать вывод, что наиболее вероятная физическая осуществимость использования земельного участка может быть по назначению. Это позволит максимально использовать сделанные ранее вложения.
Финансовая целесообразность	Юридически правомочные и физически осуществимые способы использования объекта оценки анализируются с целью определения, какие из них способны дать отдачу, превышающую затраты на содержание и эксплуатацию объекта. Проведение анализа не имеет смысла, так как существует единственный юридически правомочный и физически возможный вариант использования имущества.
Максимальная доходность	Максимальной эффективности можно достигнуть при эксплуатации земельного участка по назначению. В этом случае все вышеуказанные условия соответствуют состоянию рынка на дату оценки и являются наиболее эффективными, а также будут соответствовать: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Юридически правомочному использованию;</li> <li>• Физической осуществимости;</li> <li>• Финансовой целесообразности.</li> </ul> Это позволит использовать объект с максимальной эффективностью.



**Выводы:** в результате проведенного анализа определено наиболее эффективное использование объекта оценки: для организации строительной площадки с благоустройством квартала многоэтажной жилой застройки.

## 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

### Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости оцениваемого имущества были рассмотрены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объекта был выбран сравнительный подход.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Методы затратного подхода в теории оценки не выделены. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Проанализируем возможность применения вышеуказанных методов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке объекта оценки.

### Затратный подход

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 объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка в рамках доходного подхода и методе выделения в рамках сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, затратный подход для определения стоимости объекта оценки не применялся.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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.

### Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

В общем виде метод предполагает следующую последовательность:

- определение элементов сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

**Анализ возможности применения:** Практика рынка показывает, что продаже подлежат либо незастроенные участки, либо единые объекты (земельный участок и улучшения). На дату проведения оценки выявлено достаточное для проведения расчета количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по элементам сравнения. Таким образом, метод сравнения продаж к оценке объекта оценки применим.

### Метод выделения

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

На практике метод предполагает следующую последовательность действий:



- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами, а также определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов и проведение корректировки каждого аналога;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка.

**Анализ возможности применения:** В соответствии с Заданием на оценку право аренды земельного участка оценивается как условно-свободного, то есть, исходя из допущения об отсутствии любых улучшений на участке. Метод используется при оценке застроенных участков. Таким образом, метод выделения к оценке объекта оценки неприменим.

#### **Метод распределения**

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков и может применяться в следующих случаях:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости;
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В общем виде метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости и определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Анализ возможности применения:** В соответствии с Заданием на оценку право аренды земельного участка оценивается как условно-свободного, то есть, исходя из допущения об отсутствии любых улучшений на участке. Метод используется при оценке застроенных участков. Таким образом, метод распределения к оценке объекта оценки неприменим.

Из рассмотренных методов сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества выбран метод сравнения продаж.

#### **Доходный подход**

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.

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

**Анализ возможности применения:** Основой применения метода является наличие информации о рентных доходах от использования земельных участков. На дату проведения оценки достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому, отсутствуют. Таким образом, метод капитализации земельной ренты к оценке объекта оценки неприменим.

#### **Метод остатка**

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;



- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

**Анализ возможности применения:** Исходной предпосылкой применения метода является наличие информации о доходах единых объектов недвижимости, аналогичных земельному участку и застройке на нем. Анализ предложения показывает, что среди предложений об аренде в подавляющем большинстве сдаются встроенные помещения, а не единые объекты. Стоит отметить, что использование в такой ситуации информации по предложениям помещений выглядит некорректным, поскольку в данном случае предложение не учитывает вклад земли в формирование стоимости единого объекта. Таким образом, метод остатка к оценке объекта оценки неприменим.

#### Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

**Анализ возможности применения:** Исходной предпосылкой применения метода является возможность идентификации структуры и объемов доходов и расходов, связанных с земельным участком. Необходимо понимать, что застроенный земельный участок может лишь приносить доход в составе единого объекта недвижимости: определить доходы и расходы только участка вряд ли возможно. В такой ситуации необходима идентификация структуры доходов и расходов от единого объекта недвижимости с последующим выделением доли доходов и расходов, приходящихся на земельный участок. Исходя из этого, мы сталкиваемся с проблемами, схожими, что и при применении метода остатка, когда на основании рыночных данных сложно выделить предложения об аренде (и других способах извлечения доходов) единых объектов. Другой объективной сложностью применения метода является необходимость вычисления из общей суммы доходов и расходов, приходящихся именно на земельный участок. Фактически применительно к настоящему объекту оценки метод предполагаемого использования можно представить как усложненный вариант метода остатка. Таким образом, метод предполагаемого использования к оценке объекта оценки неприменим.

**Методы доходного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества не применялись.**

Таблица 18 Применяемые в отчете подходы и методы определения стоимости имущества

№	оцениваемое имущество	затратный подход		сравнительный подход		доходный подход	
		расчет	метод	расчет	метод	расчет	метод
1	Земельный участок	не применялся		метод сравнения продаж		не применялся	

#### Итоговый расчет

После проведения расчетов было проведено согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод средневзвешенного значения. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость объекта оценки.

В связи с использованием одного подхода к оценке итоговая рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется по данным сравнительного подхода (метода сравнения продаж).

Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ предусмотрено, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения НДС. При этом данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения НДС признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав, следовательно, реализация прав аренды земельных участков облагается НДС в общеустановленном порядке.

Размер налога на добавленную стоимость (20%) не отражается на итоговой рыночной стоимости объекта оценки. Уплата НДС продавцом/покупателем оцениваемого имущества зависит от того, является ли он плательщиком НДС.



## 9.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### Общие сведения

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за объект аналогичного качества и полезности. Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки. Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних (не более 6 месяцев) сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, а также информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

### Сведения о сделках

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

### Последовательность внесения корректировок

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- условия рынка,
- местоположение,
- физические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие корректировки.

### Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и объектами-аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов-аналогов, все корректировки вводятся от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в объекте-аналоге лучше, чем в объекте оценки, то вводится отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в объекте-аналоге хуже, чем в оцениваемом, то вводится положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

### Условия сравнения объектов

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения объекта-аналога.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Для земельных участков без улучшений могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за единицу площади участка: кв.м., сотка, га;
- цена за фронтальную единицу длины;
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 сотки площади объектов-аналогов, как наиболее распространенная единица сравнения земельных участков.



Сравнение объектов по стоимости 1 сотки земельных участков применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости земельных участков в регионе.

**Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж и описание корректировок**

Для проведения расчета были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам. Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 сотки, полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта.  
Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

**Аналоги**

Выбор аналогов для проведения расчета стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом обусловлен ограниченным, но достаточным для проведения расчета количеством предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по элементам сравнения. Для расчета выбраны все предложения по продаже наиболее сопоставимых объектов в квартале расположения объекта оценки. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.



Рисунок 2

Таблица 19 Объекты аналоги для расчета

№	объект/категория земель	права	местоположение	разрешенное использование (назначение)	цена, руб.	площадь, сот.	стоимость сот, руб.
1	земельный участок/земли нас пунктов	собственность	Калининград, Поселковая ул., 25 р-н Ленинградский	ИЖД	6 650 000	5,60	1 187 500
2	земельный участок/земли нас пунктов	собственность	Калининград, Георгиевская ул. р-н Ленинградский	ИЖД	12 400 000	6,50	1 907 692
3	земельный участок/земли нас пунктов	собственность	Калининград, ул. Билибина р-н Ленинградский	ИЖД	10 400 000	10,00	1 040 000
4	земельный участок/земли нас пунктов	собственность	Черноморская улица, 16 р-н Ленинградский	ИЖД	8 900 000	6,20	1 435 484



№	объект/категория земель	права	местоположение	разрешенное использование (назначение)	цена, руб.	площадь, сот.	стоимость сот, руб.
5	земельный участок/земли нас пунктов	собственность	Калининград, Пулеметная ул., 38 р-н Ленинградский	ИЖД	13 400 000	10,00	1 340 000
6	земельный участок/земли нас пунктов	собственность	Калининград, Пулеметная ул. р-н Ленинградский	ИЖД	8 800 000	7,50	1 173 333
7	земельный участок/земли нас пунктов	собственность	Минометная улица р-н Ленинградский	ИЖД	8 500 000	7,60	1 118 421
8	земельный участок/земли нас пунктов	собственность	Калининград, ул. Билыбина, 16 р-н Ленинградский	ИЖД	5 000 000	4,00	1 250 000
9	земельный участок/земли нас пунктов	собственность	Северная улица, 29 р-н Ленинградский	ИЖД	26 000 000	18,00	1 444 444



элементы сравнения		аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6	аналог 7	аналог 8	аналог 9
Цена продажи объекта	с.изм.	6 650 000	12 400 000	10 400 000	8 900 000	13 400 000	8 800 000	8 500 000	5 000 000	26 000 000
Общая площадь	руб./сот.	5,60	6,50	10,00	6,20	10,00	7,50	7,60	4,00	18,00
Корректировки										
Цена за единицу общей площади	руб./сот.	1 187 500	1 907 692	1 040 000	1 435 484	1 340 000	1 173 333	1 118 421	1 250 000	1 444 444
Передаваемые права на недвижимость		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.	1 187 500,0	1 907 692,0	1 040 000,0	1 435 484,0	1 340 000,0	1 173 333,0	1 118 421,0	1 250 000,0	1 444 444,0
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сот.	1 187 500,0	1 907 692,0	1 040 000,0	1 435 484,0	1 340 000,0	1 173 333,0	1 118 421,0	1 250 000,0	1 444 444,0
Условия продажи		оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
Корректировка	%	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб./сот.	1 128 125,0	1 812 307,0	988 000,0	1 363 710,0	1 273 000,0	1 114 666,0	1 118 421,0	1 187 500,0	1 372 222,0
Условия рынка		ост.23	ост.23	ост.23	ост.23	ост.23	ост.23	ост.23	ост.23	ост.23
Корректировка	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сот.	1 128 125,0	1 812 307,0	988 000,0	1 363 710,0	1 273 000,0	1 114 666,0	1 118 421,0	1 187 500,0	1 372 222,0
Местоположение		Калининградская область, г. Калининград, ул. Полевая ул., 25	Калининград, Калининград, Георгиевская ул., р-н Калининградский	Калининград, ул. Бибина р-н Калининградский	Челябинская ул., 16 р-н Калининградский	Калининград, Пушкарская ул., 38 р-н Калининградский	Калининград, Пушкарская ул., р-н Калининградский	Минусинская ул., р-н Калининградский	ул. Бибина, 16 р-н Калининградский	Северная ул., 29 р-н Калининградский
Физические характеристики:		типичное	типичное	типичное	типичное	типичное	типичное	типичное	типичное	типичное
Общее состояние	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб./сот.	1 128 125,0	1 812 307,0	988 000,0	1 363 710,0	1 273 000,0	1 114 666,0	1 118 421,0	1 187 500,0	1 372 222,0
Инженерные коммуникации		городские (по границе участка)	городские (по границе участка)	городские (по границе участка)	городские (по границе участка)	городские (по границе участка)	городские (по границе участка)	городские (по границе участка)	городские (по границе участка)	городские (по границе участка)
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.	1 128 125,0	1 812 307,0	988 000,0	1 459 170,0	1 273 000,0	1 114 666,0	1 118 421,0	1 187 500,0	1 372 222,0
Масштаб объекта		6,00	6,50	10,00	6,20	10,00	7,50	7,60	4,00	18,00
Корректировка	%	-1,17	1,37	9,07	0,56	9,07	3,87	4,10	-6,66	20,53
Скорректированная цена	руб./сот.	1 114 971,0	1 837 136,0	1 077 634,0	1 467 327,0	1 388 490,0	1 157 762,0	1 164 281,0	1 108 404,0	1 653 998,0
Использование		для организации строительства с последующим использованием для жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%	-65,15	-65,15	-65,15	-65,15	-65,15	-65,15	-65,15	-65,15	-65,15
Скорректированная цена	руб./сот.	388 551,0	640 214,0	375 539,0	511 341,0	483 868,0	403 463,0	405 734,0	386 262,0	576 393,0
Общая чистая коррекция	руб./сот.	798 949,0	1 267 478,0	664 461,0	924 143,0	856 132,0	769 870,0	712 687,0	863 738,0	868 051,0
Для выводов:	%	67,3	66,4	63,9	64,4	63,9	65,6	63,7	69,1	60,1



элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6	аналог 7	аналог 8	аналог 9
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./сот.		798 949,0	1 317 136,0	843 729,0	1 131 377,0	1 087 112,0	856 062,0	804 407,0	863 738,0	1 431 603,0
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		67,3	69,0	81,1	78,8	81,1	73,0	71,9	69,1	99,1
Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)	1,00	2	15,6%	14,8%	9,0%	10,1%	9,0%	12,9%	13,4%	14,7%	0,4%
Коэффициенты по общей валовой коррекции	2,10		0,327	0,310	0,189	0,212	0,189	0,270	0,281	0,309	0,009
по общей валовой коррекции (расчет)	100,0%		15,60%	14,79%	9,02%	10,11%	9,02%	12,88%	13,41%	14,74%	0,43%
Цена за единицу общей площади	руб./сот.	450 305									
Стоимость объекта оценки	руб.	2 701 800									

Диаграммы к расчету сравнительным подходом





## КОММЕНТАРИИ К РАСЧЕТУ

### Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют аналогичные права на земельные участки. Корректировка не проводилась.

### Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми – оплата 100% собственными средствами, наличными или безналичным расчетом. Корректировка принимается равной 0%.

### Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Учитывая категорию земель и разрешенное использование объекта оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов, в качестве скидки на торг применяется значение скидки на цены предложений земельных участков под жилое строительство в размере 5% кроме объекта-аналога №7 так как собственник указывает на отсутствие торга при продаже.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2023 года



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

### Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0.90	0.97	0.94	0.95	0.95	0.94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0.93	0.97	0.95	0.96	0.95	0.94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0.92	0.96	0.94	0.95	0.95	0.93

Источник: Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/>).

### Условия рынка

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в аналогичном дате оценки периода октябрь 2023 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об офертах имеют временное отличие допустимое для проведения расчетов. Сроки экспозиции (ликвидность) земельных участков на рынке недвижимости Калининградской области составляет 6-12 месяцев по данным анализ рынка. Что также подтверждается данными Агентства Статриелт (<https://statrielt.ru/>):



## Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2023 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)



- типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	12	10	11	13

С учетом сегмента рынка и сроков, прошедших со времени выставления имущества на рынке до времени проведения оценки, корректировка принимается равной 0%.

### Местоположение

Местоположение объектов оказывает значительное влияние на цены сделок, что обусловлено различной привлекательностью районов города/региона, удобством положения для объектов определенного функционального назначения, сложившимся общественным мнением.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов в рамках критерия «местоположение», по мнению оценщика, являются:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащенность района расположения объекта, удаленность от центра города. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов недвижимости различного назначения.
- Привлекательность района расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости.



Рисунок 3 Местоположение объекта оценки и объектов аналогов



Подобранные объекты аналоги имеют схожее по своим характеристикам местоположение. Расположены в непосредственной близости от типовых жилых районов, граничащие как с частной, так и с многоквартирной жилой застройкой. Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков. Корректировка не проводилась.

### Физические характеристики

Физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, поэтому каждое из отличий было скорректировано с учетом его влияния на стоимость. При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- Общее состояние. Корректировка отражает разницу в стоимости единых земельных участков с ровным рельефом, удобной формой и земельных участков, разбитых на части, имеющих уклон, неровный рельеф и т.д. Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют типичное общее состояние. Корректировка принимается равной 0%.
- Инженерные коммуникации. Корректировка отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки и объектами-аналогами. Инженерные коммуникации проходят рядом с выбранными для проведения сравнения объектами-аналогами; корректировка принимается равной 0%, кроме объекта аналога №4, который имеет электричество, заведенное непосредственно на участок. Корректировка составит  $= (1,07/1-1) * 100 = 7\%$ .

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

← ⑧ ↻ statr.ru

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и пресс

### на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Примечания:

- Масштаб объекта. Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами-аналогами в зависимости от их масштаба (корректировка на эффект масштаба). Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке. Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объекта оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектом оценки вводятся соответствующие корректировки, которые определяются на основании средних значений масштабного фактора, представляющего собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,  
S - общая площадь земельного участка, кв. м.,

b - коэффициент активности рынка,

n - «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.



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

← Ⓢ ↻ 📍 statrielt.ru

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2023 года



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и про...

## на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b^a \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.

S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка.

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K <sub>п</sub> )
Более 1 млн. человек	0,714	-0,15	$K_p = (S_0/S)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,6261	-0,17	$K_p = (S_0/S)^{-0,17}$
от 80 тыс. до 400 тыс. человек	0,639	-0,19	$K_p = (S_0/S)^{-0,19}$
поселения до 80 тыс. человек	0,608	-0,23	$K_p = (S_0/S)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K <sub>п</sub> )
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,582	-0,27	$K_p = (S_0/S)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,670	-0,31	$K_p = (S_0/S)^{-0,31}$

### Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

#### Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объекта. Использование объекта оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов отличается. Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 с изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешенного использования, используемых по назначению. Корректировка определялась на основании исследований агентства данными Статриелт (<https://statrielt.ru>):

← Ⓢ ↻ 📍 statrielt.ru

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2023 года



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и про...

## на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешенного использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и во времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорий земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал



Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,19	0,48	0,33
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2			
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5.0			
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1	0,01	0,13	0,07
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1			
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2			
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3			
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4			
Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	9.0			
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за заповедными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1			
Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с сохранением и репродукцией редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и (или) репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	9.1.1			
Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	9.2			
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1	0,07	0,33	0,16
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3			



Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (источников минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охраны лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны охраны горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов	9.2			
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, пролечебниц, обеспечивающих оказание услуг по лечению и оздоровлению населения, обустройство лечебно-оздоровительных местностей (плитки, бассейны, места добычи целебной грязи), размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1	0,07	0,33	0,16
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недвижимых военных и гражданских сооружений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3			
Использование лесов	Деятельность по заготовке, переработке (включая древесину и недревесные лесные ресурсы), охране и восстановлению лесов и их части. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.4	10.0			
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, вывозим в природном состоянии, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилок), охрана и восстановление лесов	10.1			
Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилок), охрана лесов	10.2			
Заготовка лесных ресурсов	Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, мелтубочная переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и мелтубочной переработки лесных ресурсов (сушилки, привозники, склады), охрана лесов	10.3			
Разреженные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4			
Водные объекты	Плотины, дамбы, ручьи, реки, озера, болота, терриконовые моря и другие поверхностные водные объекты	11.0			
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, прилегающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купания, использование маломощных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водной, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1			
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, прилегающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2			
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосборов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений), судоходных сооружений, рыбоуловителей и рыбопропускных сооружений, берегоукрепительных сооружений)	11.3			
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0			
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, заповоронки и объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, размещение парковочных стоянок (парковок), транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 1.7.1, 4.9, 7.2.2, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1			
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, нежилых нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2			

В связи с отсутствием данных непосредственно по сегменту «благоустройство территории», корректировка рассчитана как средняя между ближайшим исследованным сегментом и сегментом со схожими характеристиками. Корректировка составляет  $= (0,16 + 0,07) / 2 = 0,115$ ;  $= (0,115 / 0,33 - 1) * 100 = -65,15\%$

### Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле  $1 - \text{п\%}$ , где п% значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.



- Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

### Выводы

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако в большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, с учетом математического округления составляет: 2 701 800 руб.

## 9.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование — это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных в рамках различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга значения стоимости, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости.

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов и методов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент. Преимущества и недостатки каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип и качество информации, на основе которых проводится расчет.
- Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктуру рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальную доходность.

### Анализ полученных результатов оценки

#### Затратный подход

Для определения стоимости объекта оценки затратный подход не применялся.

#### Сравнительный подход

При отсутствии достаточного количества данных по продажам сходных земельных участков при расчетах применялись данные по предложениям на продажу сопоставимых объектов. Стоит отметить, что применение данных по оффертам снижает надежность результатов, полученных методом сравнения продаж, но при этом все равно является определяющим ориентиром для продавцов и покупателей на рынке.

В тоже время, нельзя не учитывать то факт, что существующие предложения на продажу, безусловно, оказывают воздействие на формирование цен на рынке.

В большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Полученный результат сравнительным подходом является наиболее соответствующим предполагаемому использованно результатов оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке и основан на текущих предложениях на рынке.

#### Доходный подход

Для определения стоимости объекта оценки доходный подход не применялся.

### Выводы

Результаты разных подходов к оценке могут отличаться в зависимости от достоверности, объема и качества информации, используемой в расчетах. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент, а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты с последующим суммированием полученных произведений. Общий вес рыночной стоимости принимается равным 100%.

Рыночная стоимость определяется по формуле:

$$РС = ЗП \times \kappa_1 + СП \times \kappa_2 + ДП \times \kappa_3, \text{ где}$$

ЗП — рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.

СП — рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.

ДП — рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.

$\kappa_1, \kappa_2, \kappa_3$  — весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

### Согласование

Так как для расчета стоимости объекта оценки использовался только сравнительный подход, согласование не требуется, а итоговая рыночная стоимость принимается равной стоимости, определенной в рамках данного подхода.



Таблица 21 Согласование стоимости

№	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	СТОИМОСТЬ, руб.	ВЕСА
1	затратный	Не применялся	0,0%
2	сравнительный	2 701 800	100,0%
3	доходный	Не применялся	0,0%
4	<b>Рыночная стоимость</b>	<b>2 701 800</b>	<b>100,0%</b>

## 10 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).
- Федеральный стандарт оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «РАО» в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
- Методические рекомендации, утвержденные распоряжениями МЦО РФ.

По мнению оценщика, **рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 24.10.2023 г.** с учетом допущений и ограничительных условий, указанных в отчете об оценке, и с учетом округления составляет:

Таблица 22 Рыночная стоимость объекта оценки

№	Наименование	рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок (земли населенных пунктов – для организации строительной площадки с благоустройством квартала многоэтажной жилой застройки) площадью 600 кв. м. с кадастровым номером 39:15:130303:38, по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Согласия.	2 701 800
	<b>Итого:</b>	<b>2 701 800</b>

Примечание к таблице: Стоимость земельного участка на праве собственности не содержит НДС, так как реализация земельных участков не облагается данным налогом (подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ предусмотрено, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения НДС).

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик

директор  
ООО «НЦ «Балтэкспертиза»





## 11 ПРИЛОЖЕНИЯ

### 11.1 АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 23 Данные по сравнимым продажам (офертам) объектов для объекта оценки

№	объект/категория земель	права	местоположение	разрешенное использование (назначение)	цена, руб.	площадь, сот.	стоимость сот, руб.	общее состояние (рельеф, форма)	инженерные коммуникации	описание	источник
1	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	Калининград, Поселковая ул., 25 р-н Ленинградский	ИЖД	6 650 000	5,60	1 187 500	типичное	городские	Продам участок ИЖС. 4 сотки. Улица Поселковая, между домами 25 и 25А. С фундаментом 8/11 метров. На фото ГИЗУ участка с кадастровым номером 39:15:130705:373, площадью 5.6 сотки. Продаётся он, только без застроенного зелёным участком 1.6 сотки. В настоящее время идёт межевание с отрезанием застроенного.	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_4_sot. izhs_2513638306">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_4_sot. izhs_2513638306</a>
2	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	Калининград, Георгиевская ул. р-н Ленинградский	ИЖД	12 400 000	6,50	1 907 692	типичное	городские	Участок по адресу ул. Георгиевская 11А, кадастровый номер 39:15:130703:176 Участок ровный, сухой, огороженный, асфальтированный проезд, газ на границе участка. Оплачены т/у на свет. ГИЗУ получен.  Микрорайон Сельма с развитой инфраструктурой: - новая школа №59 на ул. Рассветной - магазины: Spar, Виктория - поликлиника, детские сады, аптеки, остановки общественного транспорта - парк "Ашман" - дворец спорта "Янтарный", велодорожка - 3 выезда в город: ул. Гайдара, ул. Горького, Советский пр-т - 2 выезда на Окружную: ул. Горького, Сельма, до моря на авто 20 мин. в г. Зеленоградск Ориентир: ул. Горького, ул. Рассветная, ул. Сусанина, ул. Владимирская. Вся сумма в договоре. Рассмотрю обмен на квартиру	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_65_sot. izhs_3198237696">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_65_sot. izhs_3198237696</a>
3	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	Калининград, ул. Билибина	ИЖД	10 400 000	10,00	1 040 000	типичное	городские	Продам земельный участок под ИЖД на улице Билибина (Сусанина), в	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot. izhs_2393995657">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot. izhs_2393995657</a>



№	объект/категория земель	права	местоположение	разрешенное использование (назначение)	цена, руб.	площадь, сот.	стоимость сот, руб.	общее состояние (реальность, форма)	инженерные коммуникации	описание	источник
4	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	р-н Ленинградский Черноморская ул., 16 р-н Ленинградский	ИЖА	8 900 000	6,20	1 435 484	типичное	городские	собственности, 10 соток плюс проезд к участку 7 соток. Продается участок с прекрасным расположением в городе. Размер участка: 20*30 метров. ГПЗУ получен. Электричество проведено на участок. Газ на границе участка. В перспективе подведение центрального водоснабжения. В шаговой доступности: новая, современная школа на Рассветном переулке, детские сады, крупные продуктовые магазины (Виктория, Спар, Питерочка), спортивный комплекс Янтарный, фитнес центры. Транспортная развязка в 7 минутах ходьбы. До центра 15 минут на машине. Прямой выезд к морю. Имеется колодец на участке. Участок располагается во второй линии, шум от проезжающих машин вас не побеспокоит. Собственный, широкий сервитут на наш и соседний участок. Попишите в любое время! Разумный торг возможен.	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_62_sot._izhs_2586532345">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_62_sot._izhs_2586532345</a>
5	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	Калининград, Пулеметная ул., 38 р-н Ленинградский	ИЖА	13 400 000	10,00	1 340 000	типичное	городские	Арт. 38256207 Продается земельный участок на улице Вдохновения 20 (ориентир ул. Пулеметная 38). Участок в собственности, кадастровый номер 39:15:130701:219, назначение земли ИЖС, Зона Ж-4 в престижном районе г. Калининграда. В шаговой доступности развлекательный комплекс, магазины, школа, детский сад, развитая инфраструктура, отличный выбор для строительства своего дома очень уютное место в черте города. Участок ровный, сухой. Перед границей участка построена ливневая канализация и дренажные колодцы!!!	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2753136873">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2753136873</a>
6	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	Калининград, Пулеметная ул. р-н Ленинградский	ИЖА	8 800 000	7,50	1 173 333	типичное	городские	Продается земельный участок площадью 7,5 соток под индивидуальное жилищное строительство на ул. Пулеметная в г. Калининграде. Ориентир:	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_75_sot._izhs_2425338781">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_75_sot._izhs_2425338781</a>



№	объект/категория земель	права	местоположение	разрешенное использование (назначение)	цена, руб.	площадь, сот.	стоимость сот, руб.	общее состояние (рельеф, форма)	инженерные коммуникации	описание	источник
										Сусанина - Горького. Земля в собственности. Участок ровный и сухой, правильной формы. Коммуникации: электроэнергия – возможно подключение, газ – возможно подключение, водоснабжение – возможно подключение к городским коммуникациям, канализация бытовая – возможно подключение к городским коммуникациям. Подъездные пути - асфальт. Рядом все застроено. В шаговой доступности остановка общественного транспорта, магазины, супермаркеты, аптека, парк Макса Аппманна и Форт №4 "Тийзенану".	
7	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	Миномётная улица р-н Ленинградский	ИЖД	8 500 000	7,60	1 118 421	типичное	городские	Продам земельный участок в городе Калининграде, правильной прямоугольной формы, расположенный в тихом районе малоэтажной застройки с развитой инфраструктурой (школы, детские сады, магазины, торговые центры) и великолепной транспортной доступностью, ориентир ул Горького. Удобный выезд на окружную дорогу, на побережье. В соответствии с утвержденными градостроительными правилами, возможно изменение разрешенного использования земельного участка и строительство трехсекционного блокированного дома. Получены тех. условия (ооо *Калининградгазификация*, мбу *тидротехник*, мп *калининградтеплосеть*. Данные участка можно посмотреть в публичной кадастровой карте. Возможно взаимовыгодное сотрудничество с теми, кто готов инвестировать в строительство блоксекций. Прямая продажа от собственника. Адрес Минометная 2А Кадастровый номер: 39:15:130708:358	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot_izhs_2378527904">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot_izhs_2378527904</a>
8	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	Калининград, ул. Билибина, 16 р-н Ленинградский	ИЖД	5 000 000	4,00	1 250 000	типичное	городские	Продается земля ИЖС в собственности От собственника .В самом уникальном районе ,улица Билибина16 Земля ровная сухая идеальная для строительства дома .Дорога к участку есть.	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_3369552951">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_3369552951</a>



№	объект/категория земель	права	местоположение	разрешенное использование (назначение)	цена, руб.	площадь, сот.	стоимость сот, руб.	общее состояние (рельеф, форма)	инженерные коммуникации	описание	источник
9	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	Северная улица, 29 р-н Ленинградский	ИЖД	26 000 000	18,00	1 444 444	типичное	городские	Продается земельный участок для строительства 8 блок секций. Разрешение на строительство получено.	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_2558137989">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_2558137989</a>



Таблица 24 Страницы из сети «Интернет» с аналогами



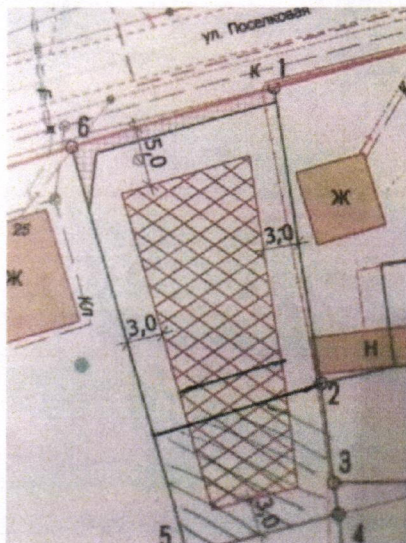
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



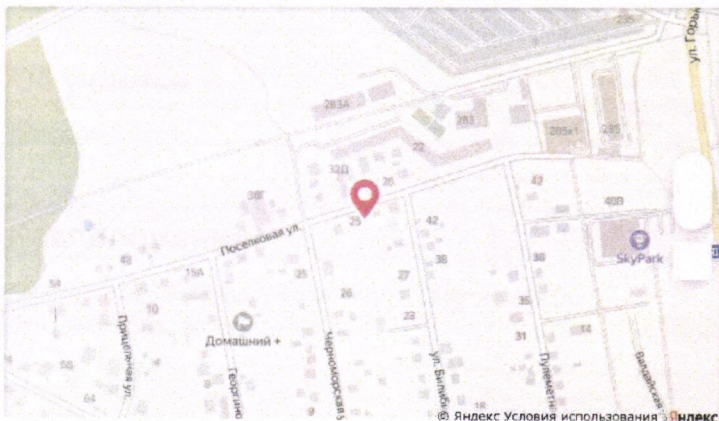
### Об участке

Площадь: 4 сот.

### Расположение

Калининградская область, Калининград, Поселковая ул., 25  
р-н Ленинградский

Скрыть карту



6 650 000 ₽

1 662 500 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Реклама: allbank.ru

Счёт и кредитная карта для бизнеса  
Подробнее



Показать телефон  
в 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Реклама: 0+



## Описание

Продам участок ИЖС. 4 сотки.

Улица Поселковая, между домами 25 и 25А.

С фундаментом 8/11 метров.

На фото ГПЗУ участка с кадастровым номером 39:15:130705:373, площадью 5.6 сотки.

Продаётся он, только без заштрихованного зелёным участка 1.6 сотки.

В настоящее время идёт межевание с отрезанием заштрихованного.

№ 2513638306 · 7 октября в 22:03 · 384 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ оКоммерс» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту Авито и используете рекомендательные технологии.





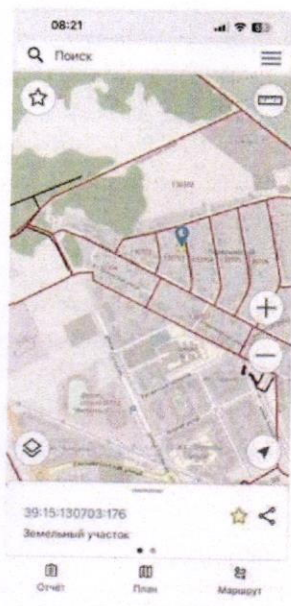
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 6,5 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

■ Добавить заметку



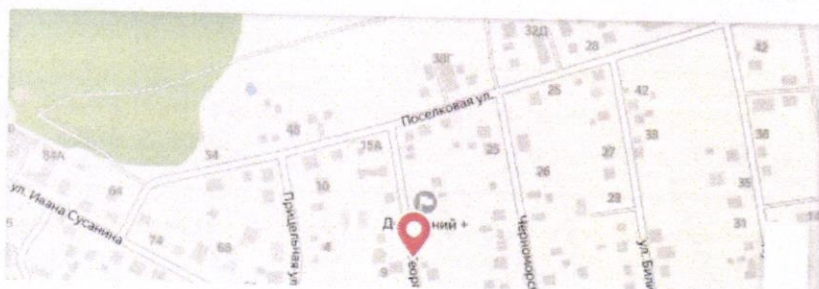
### Об участке

Площадь: 6.5 сот.

### Расположение

Калининградская область, Калининград, Георгиновская ул.  
р-н Ленинградский

Скрыть карту



## 12 400 000 ₽

1 907 692 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Реклама alfabank.ru

Счёт и кредитная карта для бизнеса  
Подробнее



Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -342 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Реклама 0+





linkoff.ru

Реклама

## Описание

Участок по адресу ул. Георгиевая 11А, кадастровый номер 39:15:130703:176  
 Участок ровный, сухой, огороженный, асфальтированный проезд, газ на границе участка. Оплачены т/у на свет. ГПЗУ получен.

Микрорайон Сельма с развитой инфраструктурой:

- новая школа №59 на ул. Рассветной
- магазины: Spar, Виктория
- поликлиника, детские сады, аптеки, остановки общественного транспорта
- парк "Ашман"
- дворец спорта "Янтарный", велодорожка
- 3 выезда в город: ул. Гайдара, ул. Горького, Советский пр-т
- 2 выезда на Окружную: ул. Горького, Сельма, до моря на авто 20 мин. в г. Зеленоградск

Ориентир: ул. Горького, ул. Рассветная, ул. Сусанина, ул. Владимирская.

Вся сумма в договоре.

Рассмотрю обмен на квартиру

linkoff.ru

№ 3198237696 · 21 октября в 21:04 · 754 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ сКоммерц» 2007-2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [условия](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).





Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

### 10 400 000 ₽

1 040 000 ₽ за сотку

Реклама: [alifebank.ru](#)

Счёт и сервисы для бизнеса за 0 ₽

[Подробнее](#)



Показать телефон

8 909 XXX-XX-XX

Пользователь

Агентство

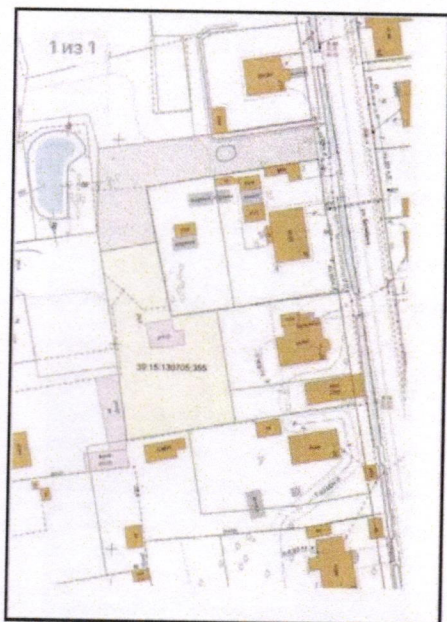
Завершено 8 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Станислав

Реклама 0+



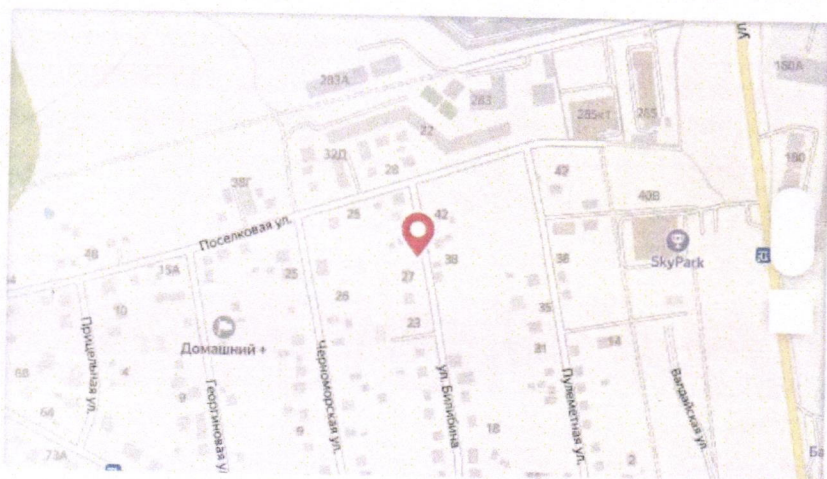
### Об участке

Площадь: 10 сот.

### Расположение

Калининградская область, Калининград, ул. Билибина  
р-н Ленинградский

[Скрыть карту](#)



[tinkoff.ru](#)

Реклама



## Описание

Продам земельный участок под ИЖД на улице Билибина ( Сусанина ), в собственности, 10 соток плюс проезд к участку 7 соток.

№ 2393995657 · 2 октября в 11:30 · 1453 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

link.off.ru

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ сКоммерц» 2007-2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Калининград, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 6,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

### 8 900 000 Р

1 435 484 Р за сотку  
или предложите свою цену

Реклама alfabank.ru

Деньги сверху от Альфа-Банка

Подробнее



Показать телефон  
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Реклама



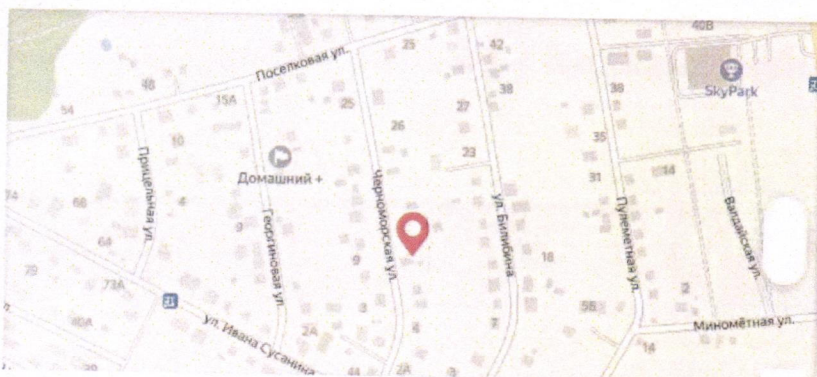
### Об участке

Площадь: 6.2 сот.

### Расположение

Калининград, Черноморская улица, 16  
р-н Ленинградский

Скрыть карту







© Яндекс Условия использования

Реклама

## Описание

Продаётся участок с прекрасным расположением в городе.

Размер участка: 20\*30 метров.

ГПЗУ получен.

Электричество проведено на участок. Газ на границе участка. В перспективе подведение центрального водоснабжения.

В шаговой доступности: новая, современная школа на Рассветном переулке, детские сады, крупные продуктовые магазины (Виктория, Спар, Пятёрочка), спорткомплекс Янтарный, фитнес центры.

Транспортная развязка в 7 минутах ходьбы.

До центра 15 минут на машине.

Прямой выезд к морю.

Имеется колодец на участке.

Участок располагается во второй линии, шум от проезжающих машин вас не побеспокоит. Собственный, широкий сервитут на наш и соседний участок.

Пишите в любое время! Разумный торг возможен.

tinkoff.ru

№ 2586532345 · 24 сентября в 12:28 · 1630 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ сКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [осерту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Калининград, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**13 400 000 Р**

1340 000 Р за сотку

Реклама: aifabank.ru

Счёт и кредитная карта для бизнеса  
Подробнее



Показать телефон  
8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Салют Риэлт"

Агентство

На Авито с августа 2020

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Агентство Недвижимости Салют Риэлт

Реклама

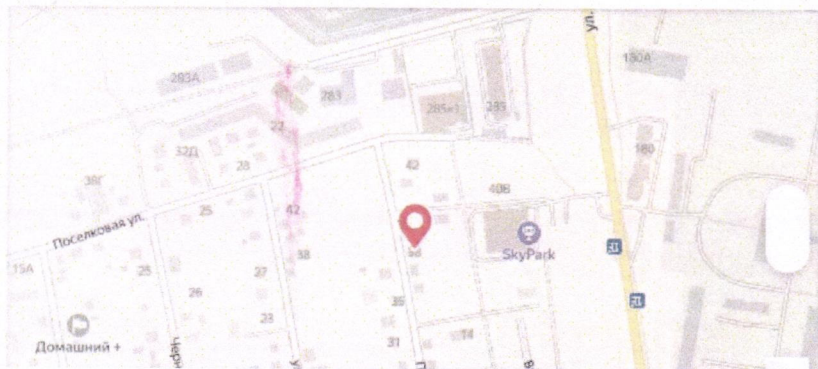
### Об участке

Площадь: 10 сот.

### Расположение

Калининградская область, Калининград, Пулеметная ул., 38  
р-н Ленинградский

Скрыть карту

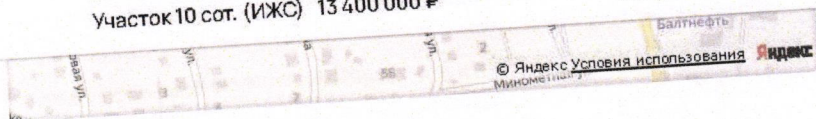




Участок 10 сот. (ИЖС) 13 400 000 Р

Агентство Недв...

Написать сообщение



сбербанк.ру

Реклама

## Описание

Арт. 38256207

Продается земельный участок на улице Вдохновения 20 (ориентир ул. Пулеметная 38). Участок в собственности, кадастровый номер 39:15:130701:219, назначение земли ИЖС, Зона Ж-4 в престижном районе г. Калининграда. В шаговой доступности развлекательный комплекс, магазины, школа, детский сад, развитая инфраструктура, отличный выбор для строительства своего дома очень уютное место в черте города. Участок ровный, сухой. Перед границей участка построена ливневая канализация и дренажные колодцы!!!

**Компания «Салют Риэлт» - надежный партнер в сфере недвижимости.**

- любая ипотека, на выгодных для вас условиях, работаем со всеми Банками и страховыми компаниями;

- работаем со всеми видами государственных программ (Военная ипотека, Материнский капитал, Сертификаты);

- оказываем полное юридическое сопровождение сделок;

- организовываем безопасное проведение взаиморасчетов;

- выездная и электронные регистрации в офисе компании, межрегиональные сделки;

- удобство и скорость проведения сделок любой сложности.

tincoff.ru

№ 2753136873 · 25 сентября в 12:20 · 619 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Попысь](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ сКоммерц» 2007-2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [условия](#) Авито использует [рекомендательные технологии](#).





Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 7,5 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

■ Добавить заметку

### 8 800 000 ₽

1173 333 ₽ за сотку

Показать телефон  
8 981 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости «Риэлт-  
Финанс»

Агентство  
На Авито с ноября 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виктория



### Об участке

Площадь: 7.5 сот.

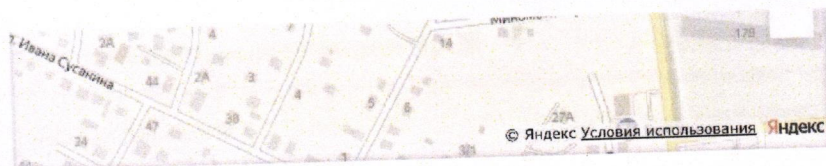
### Расположение

Калининградская область, Калининград, Пулеметная ул.  
р-н Ленинградский

Скрыть карту







## Описание

Продается земельный участок площадью 7.5 соток под индивидуальное жилищное строительство на ул. Пулеметная в г. Калининграде. Ориентир: Сусанина - Горького. Земля в собственности. Участок ровный и сухой, правильной формы. Коммуникации: электроэнергия - возможно подключение, газ - возможно подключение, водоснабжение - возможно подключение к городским коммуникациям, канализация бытовая - возможно подключение к городским коммуникациям. Подъездные пути - асфальт. Рядом все застроено. В шаговой доступности остановка общественного транспорта, магазины, супермаркеты, аптека, парк Макса Ашманна и Форт №4 "Гнейзенау".

Компания «Риэлт-Финанс» - опытный и надежный партнер в сфере недвижимости с 1995 года.

- подберем ипотеку под ваши условия (являемся официальным партнером ведущих банков);
- работаем со всеми видами государственных программ (Военная ипотека, Материнский капитал, Сертификаты);
- оказываем полное юридическое сопровождение сделок;
- организовываем безопасное проведение взаиморасчетов.

Звоните и записывайтесь на просмотр прямо сейчас!  
[16:11:53.806119502] Номер в базе: J15823

РЕКЛАМА



№ 2425338781 · 15 октября в 11:31 · 1465 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.





Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 7,6 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

■ Добавить заметку

### 8 500 000 Р

1118 421 Р за сотку

Реклама: [alfabank.ru](#)

Бесплатные переводы для бизнеса

Подробнее



Показать телефон  
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

Реклама



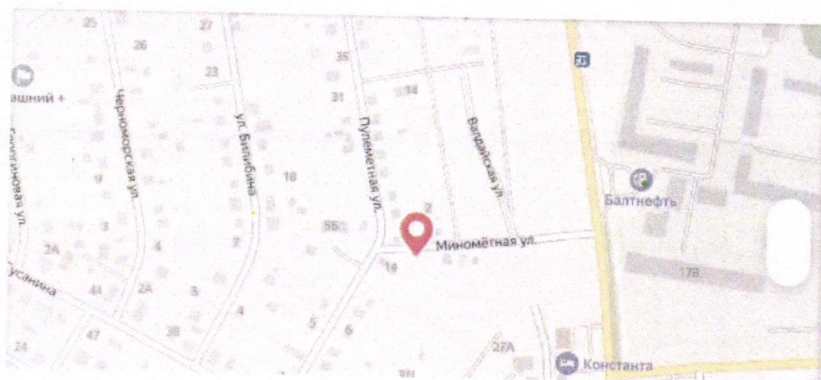
### Об участке

Площадь: 7.6 сот.

### Расположение

Калининград. Миномётная улица  
р-н Ленинградский

Скрыть карту







for sale part.ru

Реклама

## Описание

Продам земельный участок в городе Калининграде, правильной прямоугольной формы, расположенный в тихом районе малоэтажной застройки с развитой инфраструктурой (школы, детские сады, магазины, торговые центры) и великолепной транспортной доступностью, ориентир ул Горького. Удобный выезд на окружную дорогу, на побережье. В соответствии с утвержденными градостроительными правилами, возможно изменение разрешенного использования земельного участка и строительство трехсекционного блокированного дома. Получены тех. условия (оао \*Калининградгазификация\*, мбу \*гидротехник\*, мп \*калининградтеплосеть\*. Данные участка можно посмотреть в публичной кадастровой карте. Возможно взаимовыгодное сотрудничество с теми, кто готов инвестировать в строительство блоксекций. Прямая продажа от собственника. Адрес Минометная 2А  
Кадастровый номер: 39:15:130708:358  
Без торга!!!!

№ 2378527904 · 3 октября в 18:38 · 2438 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

link.off.ru

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ-СКОММЕРЦ» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [условия](#) Авито использует [рекомендованные технологии](#).





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Калининград, район

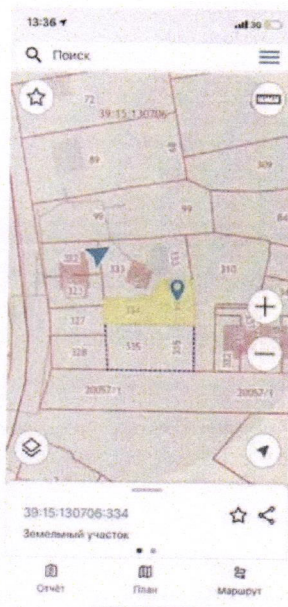
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



**5 000 000 Р**

1 250 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

Реклама alfabank.ru

Счёт и кредитная карта для бизнеса  
Подробнее



Показать телефон  
8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Реклама

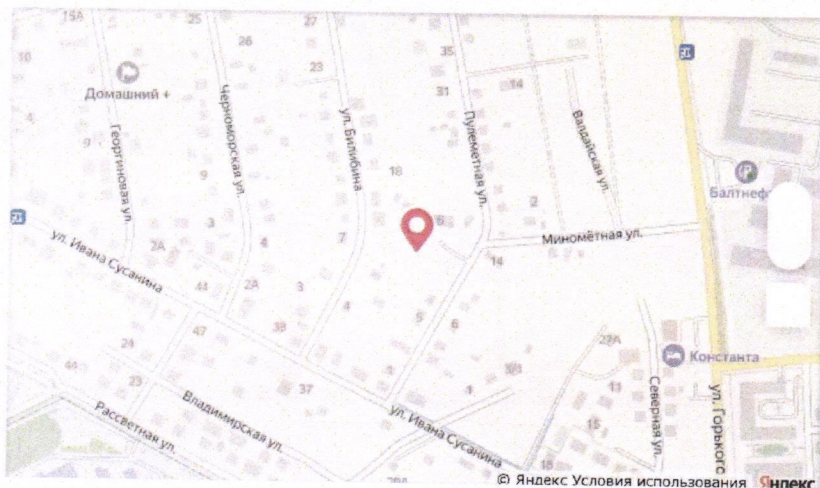
### Об участке

Площадь: 4 сот.

### Расположение

Калининградская область, Калининград, ул. Билибина, 16  
р-н Ленинградский

Скрыть карту





## Описание

Реклама

Продается земля ИЖС в собственности От собственника .В самом уникальном районе ,улица Билибина16 Земля ровная сухая идеальная для строительства дома .Дорога к участку есть.

№ 3369552951 · 30 сентября в 13:51 · 429 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Строительство домов и коттеджей ▾

Закрыть

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ-Коммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#) [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Калининград, район

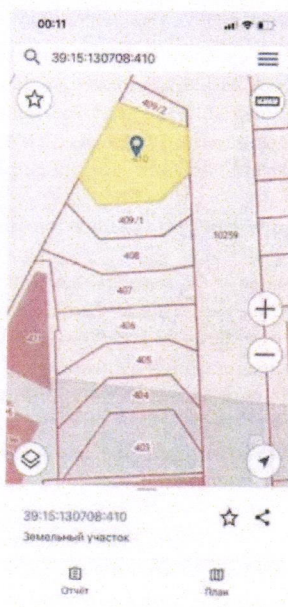
[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Поселений \(ИЖС\)](#)

**Участок 18 сот. (ИЖС)**

♥ Добавить в избранное

Сравнить

■ Добавить заметку

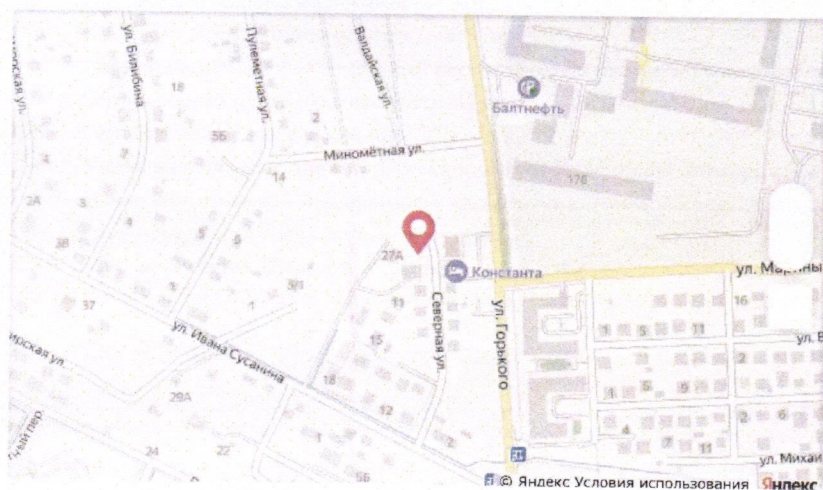


## Об участке

Площадь: 18 сот.

## Расположение

Калининград, Северная улица, 29  
р-н Ленинградский

[Скрыть карту](#)

**26 000 000 ₺**

1 444 444 Р за сотку  
или предложите свою цену

Реклама alfahank.ru

Счёт и кредитная карта для бизнеса  
Подробнее

Показать телефон  
8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов.

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг үместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Завершено 9 объявлений

Документы проверены

Подписаться на продавца

Реклама



## Описание

Продается земельный участок для строительство 8 блок секций. Разрешение на строительство получено.

№ 2558137989 · 8 октября в 08:21 · 986 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▼

Строительство домов и коттеджей ▼

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [Компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ-СКОММЕРС» 2007–2023. [Правила Авито](#), [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [условия](#). Авито использует рекомендательные технологии.

## 11.2 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

[1] Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003.



- [2] Оценка недвижимости. – 11-е издание. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л.Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2007. – 944 с.: ил. – Сер. Энциклопедия оценки.
- [3] Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2006.
- [4] Конституция Российской Федерации (в действующей редакции).
- [5] Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (в действующей редакции).
- [6] Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действующей редакции).
- [7] Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
- [8] Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.
- [9] Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г..
- [10] «Процесс оценки (ФСО 3)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022.
- [11] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
- [12] Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.
- [13] Стандарты оценщиков Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков.
- [14] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
- [15] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

#### Статистические данные и сведения из СМИ

- [СМИ.1] Портал услуг Публичная кадастровая карта: <http://pkk.rosreestr.ru>.
- [СМИ.2] Федеральная налоговая служба: <https://egrul.nalog.ru/> (раздел «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств»).
- [СМИ.3] Информационное агентство «Финмаркет»: <http://www.finmarket.ru/> (раздел «Валюта/ЦБ РФ/Курсы валют ЦБ РФ, конвертор валют»).
- [СМИ.4] Официальный сайт Министерства имущественных отношений Российской Федерации: <http://www.mgi.ru/> (раздел «Оценочная деятельность»).
- [СМИ.5] Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации: <http://economy.gov.ru/mines/main>.
- [СМИ.6] Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации: <http://www.cbr.ru/> (раздел «Ставки рынка ГКО-ОФЗ»).
- [СМИ.7] Сайты риэлтерских фирм, газет, журналов, баз данных недвижимости г. Калининграда:
- Агентство недвижимости «Гарант»: <http://garantsovet.ru>;
  - Компания «Альфа-Риэлт»: <http://www.alfarielt.ru>;
  - Компания «Декорум»: <http://dekorum39.ru>;
  - Компания «Клипер-Недвижимость»: <http://www.kliper.ru>;
  - Компания «Риэлт-Финанс»: <https://rf39.ru>;
  - Первый национальный земельный ресурс «Roszem.ru»: <http://www.roszem.ru>;
  - Региональный центр недвижимости «Инвент»: <http://www.invent-realty.ru>;
  - Сайт газеты «Из рук в руки»: <http://irr.ru>;
  - Управляющая компания «Fin-Development»: <http://www.fin-development.ru>;
  - Центр коммерческой недвижимости «Relife»: <http://www.relife-realty.ru>;
  - Сайт объявлений Avito: <https://www.avito.ru>;
  - Сайт объявлений Циан: <https://kaliningrad.cian.ru>.
- [СМИ.8] Федеральная служба государственной статистики: <https://rosstat.gov.ru>.



### 11.3 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ





  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Сергееву Георгию Анатольевичу  
и том, что он(а) с 06 февраля 2012 г. по 14 апреля 2012 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГБОУ ВПО, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет  
по программе: Оценочная деятельность  
в объеме 104 часов  
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Всестороннее диссертационное	42	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Принял(а) стажировку с 14 мая 2012 г. по 14 июня 2012 г.  
выполнил(а) итоговую работу на тему «...»  
Город Санкт-Петербург

Подпись: А.С. Бункин  
Место: Санкт-Петербург, 2012

Регистрационный номер 6191

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022829-1 от 25 июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Сергееву Георгию Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 25 июня 20 21 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 25 июня 20 24 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕТР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

23.07.2021  
Дата выдачи свидетельства

№ 01302  
Интер свидетельства

**Сергиенко  
Георгий Анатольевич**

ИНН 390504803010

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков  
и имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Адмиралская набережная, д.98

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350601, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Адмиралская набережная, д.98  
тел/факс: 8-800-500-61-81  
E-mail: sro.raofo@gmail.com  
www.srorao.ru

## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Сергиенко Георгия Анатольевича  
(Ф.И.О. является для полного наименования организации)

о том, что Сергиенко Георгий Анатольевич  
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
«23» июля 2021 года за регистрационным номером № 01238.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:  
- «оценка недвижимости» № 022829-1 от 25.06.2021, выданный ФБУ  
"Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» июня 2022г.

Дата составления выписки «06» июня 2022г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22670B4000196 INSURANCE POLICY  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.) ОЦЕНЩИК - Сергиенко Георгий Анатольевич

Объект исследования: нарушение интересов государства, связанных с:

- риском наступления ответственности ошеница (Страхователи) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) страхователю, заключающему договор на проведение ошени, и (или) третьим лицам в результате ошеничной деятельности;
- риском наступления ответственности ошеница (Страхователи) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда третьим лицам вследствие заключения (заключения) договора на проведение ошени, в результате нарушения Страхователем договора на проведение ошени при нарушении ошеничной деятельности;

Взаимодействие Страхователя (Страхованная деятельность) ошеничная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об ошеничной деятельности в Российской Федерации» и Стратегии САС (с учетом его изменений, определенных в исследовании, предусмотренных Правилами страхования), установленных вступившим в силу постановлением Правительства Российской Федерации от 11.09.2012 № 917-ПП, при нарушении требований (имущественного вреда) действиями (бездействиями) Страхователя (Страхованного) факт: нарушения требований (федеральных стандартов ошени, стандартов и правил ошеничной деятельности) в результате саморегулируемой организации ошеницких, членом которой являлся ошеница (Страхователь) (на момент причинения ущерба) - причинения вреда действиями (бездействиями) ошеница (Страхователь) в результате нарушения Страхователем договора на проведение ошени при осуществлении страховой ошеничной деятельности.

Стратовая сума		Стратовая дрема
30 000 000 руб. 00 коп. (Трицать миллионов рублей 00 копеек)		13 500 руб. 00 коп. (Тринадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,045%
(в % от страховой суммы)		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	взношением путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Спиритовского в срок не позднее «25» декабря 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «26» декабря 2021 г.	по «25» декабря 2023 г.

[illegible]

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оштрафованного при осуществлении одиночной деятельности (тиске по тексту - заявление на страхование) - на 3 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил договор страхования ответственности оценщика

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ 16 АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОБЯЗАТЕЛЬНО И ПРИЗНАЕТ ПОДЛЕЖАЩИМ УКАЗАНЫМ ПРАВИЛАМ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧЕН

СТРАХОВЩИК  
Страховое акционерное общество «ВСК»  
М. 100000, ул. Мухоморова, д. 10

Российская Федерация, 121552 г. Москва, ул. Островная, д. 4  
Калининградский филиал: г. Калининград, ул. Дачная, 43.

От имени Страховщика:  СТРАХОВОЙ ДОМ

**М.П.** \_\_\_\_\_ **С.З. Стасица**  
ИД № 0000001 СОЮЗ-ВОД  
8(497) 6100000-2001241 фс 2016/12-000000000000 ДНН 04453225 ОАО «Объединенные Регионы» г. Москва

Місця видання: Сторожинецький повітовий і Катеринославський департаменти. Державні архіви. 129001, Миколаїв, пр. Шолохова, 4. тел. (048) 785.27.36 факс (048) 6.4.5.36

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИИ**  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



**RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY**  
5, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2885  
mail@reso.ru www.reso.ru

# ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки  
№ 922/2338931613

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 07 » марта 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь: **ООО «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»**  
Юридический адрес: 236000, РФ, г. Калининград, Д. Донского, д.18  
ОГРН:10239000993786, ИНН: 3906095790.

І. Срок действия подписа: С 00 часов 00 минут « 18 » Марта 2023 г.  
по 24 часа 00 минут « 17 » Марта 2024 г.

Объект страхования: 2. Не поручение законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего деятельность в области Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с «18» марта 2023 года.

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.

Страховая сумма: **100 000 000 (Сто миллионов) рублей**  
лимиты ответственности согласно Договору страхования

Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы.

Страховая премия: 25 400 (Двадцать пять тысяч четыреста) рублей

Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования

Прилагаемые документы:

- Приложение 1: Заявление на страховые
- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2338931613 от 07.03.2023
- Правила страхования.

представитель страховщика: ПУСКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ	Код [6345879]
---	---------------

Умислено Промисла страхования получила. С упомянутыми  
выплатами, страховыми отчислениями и согласен.

Страхователь: Стойко Т. В.

Страховщик:  Липин В.С.



#### 11.4 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ




Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Калининградской области  
 филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Калининградской области  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.09.2023, поступившего на рассмотрение 11.09.2023, 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: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
11.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207337850			
Кадастровый номер:	39:15:130303:38		
Номер кадастрового квартала:	39:15:130303		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.05.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Калининградская область, г. Калининград, ул. Согласия		
Площадь:	600 +/- 7		
Кадастровая стоимость, руб.:	5620782		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:0000000:9763		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для организации строительной площадки с последующим благоустройством квартала многоэтажной жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, болотных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609605687401СВ20228376АСССВ425196 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
11.09.2023г. № КУВН-001/2023-207337850			
Кадастровый номер:		39:15:130303:38	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого 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:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 39:15:130303:25. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Круж Валерия Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИН РАД"	

ПОЛНОЕ НАИМенование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005067801СВ.000286576АСТСВ.0425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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: 4	Всего листов выписки: 5
11.09.2023г. № КУЗН-001/2023-207337850			
Кадастровый номер:		39:15:130303:38	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

Полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BD959B7461CB38D2B3576ACD5C8425106</p> <p>Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии</p> <p>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	Инициалы, фамилия




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

Описание местоположения земельного участка							
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 5
11.09.2023г. № КУ ВИ-001/2023-207337850					39:15:130303:38		
Кадастровый номер:							
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	78°38.7'	27.22	данные отсутствуют	39:15:130303:25	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	123°38.7'	7.08	данные отсутствуют	39:15:130303:25	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	168°37.6'	13.99	данные отсутствуют	39:15:130303:25	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	258°37.2'	32.23	данные отсутствуют	39:15:130303:25	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.1	348°39.3'	19.01	данные отсутствуют	39:15:130303:25	адрес отсутствует

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005087401СВ502203476ACDCE425106 Выдан: 04.09.2023 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 606B056B7401C7E2D2B3576AC5D3425106 Ключевые: 606B7401C7E2D2B3576AC5D3425106</p> <p>РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И ГЕОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--







2023

### ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Оценка недвижимости, бизнеса (предприятий, пакетов акций), земельных участков, машин, транспортных средств и оборудования, нематериальных активов, ущерба и упущенной выгоды, взнос в уставный капитал залога, дебиторской задолженности, конфиската, домашнего имущества, работ и услуг.

### СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Строительно-техническая экспертиза состояний зданий и сооружений, их отдельных конструктивных узлов и элементов, инженерных систем и сетей для определения возможности и целесообразности их дальнейшей эксплуатации или капитального ремонта.

### ПОЧЕРКОВЕДЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Идентификация исполнителя рукописных записей с подписей с помощью признаков почерка человека. Проводится для установления принадлежности написанного, почерку или подписи конкретного лица. При сравнении используются подлинники документов и исследуемый образец. Включает в себя технико-криминалистическую экспертизу документов, объектами которой являются оттиски печатей и штампов, машинописные тексты, и прочие документы клиентов во всех инстанциях.

### ТОВАРОВЕДЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Определение уровня снижения потребительских свойств товаров после события (залива водой, пожара) с определением остаточной стоимости годных остатков в денежном выражении; экспертиза обуви; экспертиза швейных и трикотажных изделий; экспертиза кожаных, меховых изделий; экспертиза мебели, одежды, вещей и изделий после химчистки.

### АВТОТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Исследование транспортных средств в целях определения их стоимости и стоимости восстановительного ремонта; оценка ущерба в результате ДТП; выявление отношения определенного дефекта к страховому случаю; получение заключения о техническом состоянии транспортного средства; расчёт стоимости ущерба с использованием экспертно-техником автоматизированного программного комплекса.

### Январь

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

### Февраль

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28				

### Март

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

### Апрель

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

### Май

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

### Июнь

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

### Июль

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

### Август

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

### Октябрь

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

### Ноябрь

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

### СХЕМА ПРОЕЗДА



### МИССИЯ КОМПАНИИ

Точность цифр по любому объекту, достоверность без всяких сюрпризов – это то, что всем нашим клиентам **ГАРАНТИРУЕТ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»!** А в основе такой информации – наши опыт и квалификация.

На официальном сайте НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА» [www.777222.ru](http://www.777222.ru) вы можете получить самую полную информацию о нашей компании, видах услуг и основных расценках. Кроме того, здесь вы найдете официальные новости, правовые и регламентирующие документы, аналитические материалы, статьи, обзоры, методические материалы и сможете задать интересующие вас вопросы в режиме on-line.