

О Т Ч Ё Т

№Н-1156-2023

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объекта оценки

Годовой размер арендной платы за земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование – деловое управление, кадастровый номер 39:15:110703:276, общей площадью 1 313 кв.м., по адресу: Калининградская обл., г. Калининград.

Дата оценки:

17.11.2023 г.

Дата составления отчета:

17.11.2023 г.

Заказчик:

Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	2
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	3
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	3
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	4
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	4
8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
11. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	9
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ.	9
11.2. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	10
11.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
11.3.1. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ	13
11.3.2. ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ.....	14
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	14
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
13.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
13.2. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	15
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	16
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД)	17
15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	17
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	20
15.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	28
15.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА И ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ....	29
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	30
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
18. ПРИЛОЖЕНИЯ	32
18.1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	32
18.2. АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ	33
18.3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	41
18.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	46
18.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Годовой размер арендной платы за земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование – деловое управление, кадастровый номер 39:15:110703:276, общей площадью 1 313 кв.м., по адресу: Калининградская обл., г. Калининград.	
Дата оценки:	17.11.2023 г.	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт №8/2023-УЗО от 17.11.2023 г. на оказание услуг по оценке	
Дата составления и порядковый номер отчета:	Н-1156-2023 от 17.11.2023 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:		
Затратный подход, руб. Не применялся	Сравнительный подход, руб. 923 600 руб.	Доходный подход, руб. Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	923 600 (Девятьсот двадцать три тысячи шестьсот) руб.	
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:	Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке и заданием на оценку. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке. Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2 Задание на оценку

1	Объект оценки / состав объекта оценки	Годовой размер арендной платы за земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование – деловое управление, кадастровый номер 39:15:110703:276, общей площадью 1 313 кв.м., по адресу: Калининградская обл., г. Калининград.
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Сведения отсутствуют
2	Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
3	Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
4	Вид стоимости / предпосылки стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
5	Дата оценки	17.11.2023 г.
6	Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	17.11.2023 г.
7	Период (срок) проведения работ по оценке:	17-17 ноября 2023 г.
8	Специальные допущения	На момент составления задания на оценку не известны
9	Иные существенные допущения	На момент составления задания на оценку не известны
10	Ограничения оценки	На момент составления задания на оценку не известны
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
12	Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
13	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
14	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	См. Таблицу 3 Отчета об оценке

15	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
16	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют
17	Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
18	Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
19	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуются

Список документов

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

Таблица 3 Перечень документов

№	Наименование	Вид	Источник
1	Выписка из ЕГРН на земельный участок	Копия	Заказчик

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 4 Данные о заказчике

Заказчик	
Наименование	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Реквизиты	ИНН 3903010414 КПП 390601001 Адрес: г. Калининград, пл. Победы, 1

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5 Данные об оценщике

Сведения об оценщике	
Сергиенко Георгий Анатольевич	<p>Диплом Магистра экономики 107718 1151013, регистрационный № 72 от 17.02.2021 г. выданный ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»</p> <p>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 Институт «Калининградская высшая школа управления».</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации в ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часа, регистрационный №6191 от 14.04.2012 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №022829-1 от 25.06.2021 г.</p> <p>Включен в реестр членов СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» от 23.07.2021 г. за № 01238.</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 01302 от 23.07.2021 г.</p> <p>Страховой дом «ВСК». Страховой полис №22670В4000196 от 22.12.2022 г. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 26.12.2022 г. по 25.12.2023 г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.</p> <p>Номер контактного телефона: 8-4012-777-222.</p> <p>Почтовый адрес: 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д. Донского, 18.</p> <p>Адрес электронной почты: info@777222.ru.</p>

Таблица 6 Данные о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор

Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Центр «Балтэкспертиза»
Местонахождение	236 010 Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дм. Донского, 18
ОГРН	1023900993786
Дата присвоения ОГРН	17.10.2002
Сведения о страховом	САО «РЕСО-Гарантия». Страховой полис №922/2338931613 от 07.03.2023 г. Страховая

Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
полисе:	сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2023 г. по 17.03.2024 г.

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №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, утверждённые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Отчёт об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- ✓ Конституция РФ;
- ✓ Гражданский кодекс РФ;

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Специальные стандарты оценки:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;

Прочие стандарты:

- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов оценщика Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков является обязательным для оценщика, поскольку он является членом указанной СРО.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки – 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем

использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

8. 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 право удостоверяющих 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 не обнаружение.

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.

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.

Осмотр объекта оценки проводился, 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.

9. 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 7 Этапы проведения оценки

Наименование этапа	Описание этапа
Заклучение 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

Наименование этапа	Описание этапа
	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.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика 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 на основании правоустанавливающих документов, предоставленных Заказчиком.

10.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество представляет собой: Годовой размер арендной платы за земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование – деловое управление, кадастровый номер 39:15:110703:276, общей площадью 1 313 кв.м., по адресу: Калининградская обл., г. Калининград.

Таблица 8 Местоположение объекта оценки

Характеристики местоположения и окружения		
Местоположение объекта оценки	Объект оценки расположен по адресу: Калининградская обл., г. Калининград.	Портал услуг Публичная кадастровая карта
Плотность застройки	Средняя	https://www.google.com/
Тип застройки окружения	Жилая и коммерческая застройка	
Характеристика доступности	Доступность удовлетворительная	

Рисунок 1 Местоположение района расположения объекта оценки на карте

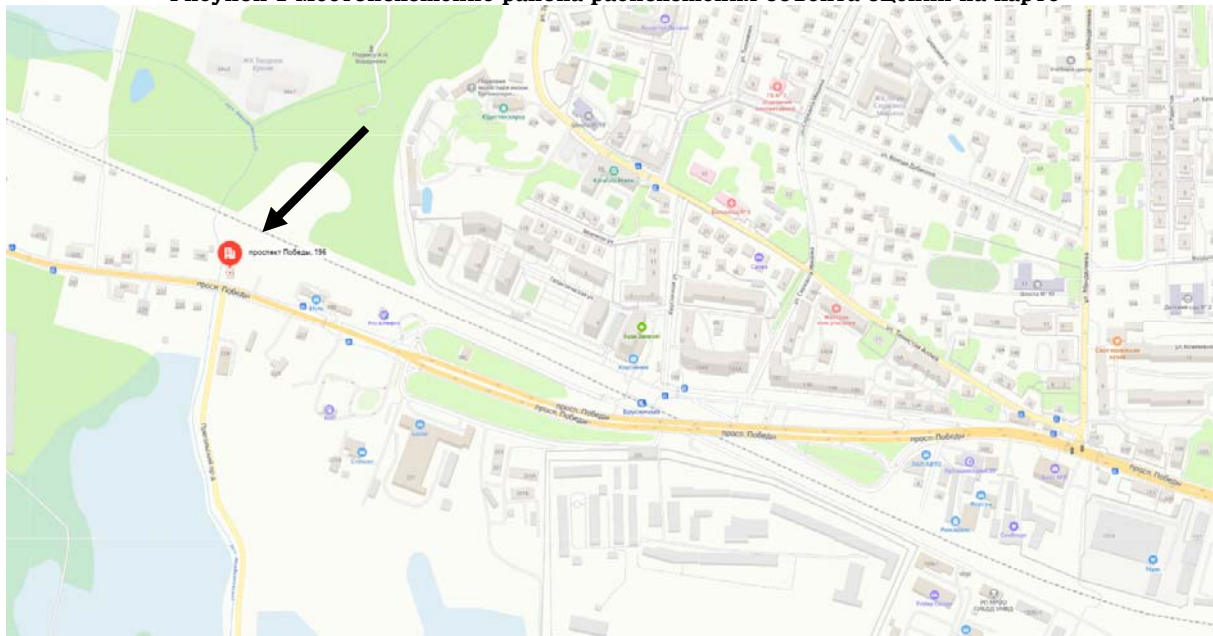


Таблица 9 Имущественные права на объект оценки

Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Имущественные права на Объект оценки	Сведения отсутствуют	Выписка из ЕГРН
Существующие ограничения (обременения) права:	Сведения отсутствуют	

Таблица 10 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Наименование	Значение
1	Кадастровый номер	39:15:110703:276
2	Местоположение	Калининградская обл., г. Калининград.
3	Площадь, кв.м.	1 313

4	Категория земель /Разрешенное использование	Земли населенных пунктов/ деловое управление
5	Кадастровая стоимость, руб.	7 164 791,53
6	Использование	Не используется
7	Рельеф	типичный
8	Данные публичной кадастровой карты	

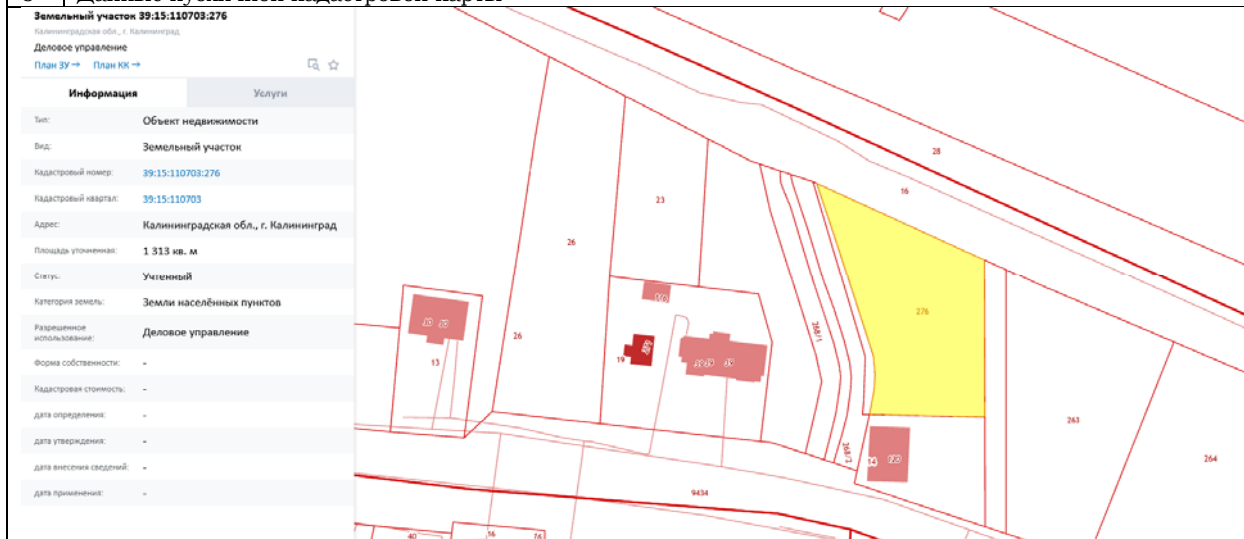


Таблица 11 Прочие характеристики объекта оценки

Информация об износе Объекта оценки
Не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки
Не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
Не установлены

11. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ.

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>I полугодие 2023 г.</i>	<i>В % к I полугодью 2022 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2022 г. в % к I полугодью 2021 г.</i>
Валовой внутренний продукт		101,6 ¹⁾	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7 ²⁾	101,0 ³⁾

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Июль 2023 г.	В % к		Январь- июль- 2023 г. в % к январю- июлю 2022 г.	Справочно		
		июлю 2022 г.	июню 2023 г.		июль 2022 г. в % к июлю 2021 г.	июню 2022 г.	январь- июль 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,1	104,0	103,6	98,0	105,2	100,4
Индекс промышленного производства		104,9	101,0	102,6	100,5 ⁴⁾	101,8 ⁴⁾	102,0 ⁴⁾
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	814,9	96,8	182,5	101,4	107,7	193,4	107,4
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,9	98,4	88,7	99,0	108,2	98,4	138,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,0	99,1	102,3	98,0	95,2	102,2	99,9
в том числе железнодорожного транспорта	219,9	102,7	103,1	101,6	98,3	102,4	100,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3999,0	110,5	103,7	102,4	90,9	103,2	96,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1212,4	104,7	99,4	104,0	103,9	99,7	107,2
Индекс потребительских цен		104,3	100,6	105,4	115,1	99,6	114,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,1	101,4	94,8	106,1	97,8	119,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	78,5	96,8	82,2	84,6	98,3	78,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	73,1	97,4	77,1	62,8	99,1	41,0
4) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).							

	Июль 2023 г.	В % к		I полу- годие- 2023 г. в % к I полу- годию 2022 г.	Справочно		
		июню 2022 г.	маю 2023 г.		июнь 2022 г. в % к июню 2021 г.	маю 2022 г.	I полу- годие 2022 г. в % к I полу- годию 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	76604	114,1	105,2	112,7	112,2	106,5	112,8
реальная		110,5	104,8	106,8	96,8	106,9	98,7

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2023.pdf>

11.2. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ 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.

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 по состоянию на 01.01.2013 года составила 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 °С, июля + 16,6 °С.

Таблица 13 Основные экономические и социальные показатели Калининградской области

	Июль 2023, млн рублей	В % к		Январь- июль 2023, млн рублей	Январь- июль 2023 в % к январю- июлю 2022
		июлю 2022	июню 2023		
Индекс промышленного производства	x	99,5	102,8	x	88,5
добыча полезных ископаемых	x	92,1	104,7	x	91,8
обрабатывающие производства	x	99,8	102,6	x	88,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	100,4	103,4	x	82,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	109,5	103,4	x	109,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹⁾ :					
добыча полезных ископаемых	2471,5	164,6	122,8	10532,3	83,1
обрабатывающие производства	38095,4	84,4	102,7	248415,5	75,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4128,8	97,6	102,8	36976,3	101,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	728,1	103,5	102,5	5019,9	105,0
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	10075,4	104,5	121,8	48108,5	115,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	114,8	122,4	87,1	622,5	80,7
Оборот розничной торговли	23775,4	104,9	106,1	149192,0	99,2
Оборот общественного питания	2495,5	110,3	107,0	15790,8	118,1
Объем платных услуг населению	8009,3	102,5	101,6	53002,7	102,5
Инвестиции в основной капитал (I полугодие 2023 год)	x	x	x	76696,9	142,9 ²⁾
Индекс потребительских цен	x	104,5	100,7	x	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	101,2	103,4	x	91,3
Среднемесячная начисленная зарплата одного работника (за июнь, I полугодие 2023)					
номинальная, рублей	56538,7	115,5 ³⁾	105,7 ⁴⁾	51502,9	112,2 ²⁾
реальная	x	111,5 ³⁾	104,9 ⁴⁾	x	106,0 ²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵⁾	3,4	62,2	95,6	x	x
<p>1) В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.</p> <p>2) I полугодие 2023 в % к I полугодию 2022.</p> <p>3) Июнь 2023 в % к июню 2022.</p> <p>4) Июнь 2023 в % к маю 2023.</p> <p>5) По данным Министерства социальной политики Калининградской области.</p>					

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в июле 2023 года по сравнению с июлем предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 88,5%.

Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении), оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

Сельское хозяйство

На конец июля 2023 года в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота, по расчетным данным, составило 170,6 тыс. голов (на 0,3% больше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), поголовье коров – 74,2 тыс. голов (на 0,7% меньше), овец и коз – 69,2 тыс. голов (на 8,9% меньше), свиней – 340,9 тыс. голов (на 6,7% меньше), птицы – 3481,2 тыс. голов (на 5,1% больше).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июле 2023 года составил 48,1 млрд рублей, или 115,5% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.

На конец июля 2023 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (средняя численность работников которых превышает 15 человек, без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил 10138,8 млн рублей. Обеспеченность строительных организаций договорами, заказами на конец июля составляет 4,1 месяца.

Жилищное строительство

В январе-июле 2023 года введено 2434 жилых дома, или 7060 квартир общей площадью 622,5 тыс. кв. метров, что на 19,3% ниже уровня января-июля 2022 года.

Индивидуальными застройщиками введено 2214 жилых домов общей площадью 353,1 тыс. кв. метров, или 56,7% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 2023 года. Из них на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, построено 703 жилых дома общей площадью 78,7 тыс. кв. метров, что на 2,0% ниже уровня января-июля 2022 года.

Транспорт

Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в январе-июле 2023 года составил 1411,9 тыс. тонн и увеличился по сравнению с январем-июлем 2022 года на 28,6%, грузооборот – 358,4 млн т-км и снизился на 8,9%.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в январе-июле 2023 года составил, по оценке, 149,2 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99,2% к соответствующему периоду 2022 года, в июле 2023 года – 23,8 млрд рублей и по сравнению с июлем 2022 года – 104,9%, июнем 2023 года – 106,1%.

В январе-июле 2023 года оборот розничной торговли на 98,9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,1% (в январе-июле 2022г. – соответственно 98,9% и 1,1%).

Рынок платных услуг населению

В январе-июле 2023 года, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 53,0 млрд рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к январю-июлю 2022 года.

В январе-июле 2023 года в структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные (26,5%), бытовые (13,6%), транспортные услуги (15,4%) и услуги телекоммуникационные (10,8%). Их доля составила 66,3% от общего объема платных услуг.

В структуре объема бытовых услуг наибольший объем (79,2%) приходился на пять видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования (37,7%); ремонт и строительство жилья и других построек (20,0%); парикмахерские и косметические услуги (12,5%); ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий (4,5%); прочие виды бытовых услуг (4,5%).

Потребительские цены

В июле 2023 года по отношению к предыдущему месяцу индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги составил 100,7% (к декабрю 2022 года – 103,2%), в том числе на продовольственные товары – 100,3% (к декабрю 2022 года – 101,3%), непродовольственные товары – 100,9% (к декабрю 2022 года – 102,7%), услуги – 100,9% (к декабрю 2022 года – 108,2%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного, событийного или сезонного характера, в июле 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, с начала года – 103,1% (в июле 2022 года составил 100,2%, с начала года – 114,4%).

В июле 2023 года цены на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу выросли на 0,3%, с начала года повысились на 1,3% (в июле 2022 года снизились на 0,9%, с начала года стали выше на 13,3%).

Демография

По состоянию на 1 июля 2023 года предварительная численность постоянного населения составила 1032401 человек и увеличилась с начала года на 58 человек.

Естественная убыль населения в январе-июне 2023 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом 2022 года на 328 человек. Число умерших превысило число родившихся в 1,7 раз. Миграционный прирост полностью компенсировал потери численности населения от естественной убыли.

За январь-июнь 2023 года число мигрантов (количество прибывших и количество выбывших) уменьшилось на 6880 человек, или на 16,2% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года, миграционный прирост населения уменьшился на 624 человека, или на 20,1%.

В январе-июне 2023 года в обмене населением с государствами-участниками СНГ сохраняется миграционный прирост, наиболее значительным он был в миграционном обмене с Казахстаном, Кыргызстаном и Таджикистаном.

Источник: <https://kaliningrad.gks.ru>

11.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков (Классификатор ВРИ ЗУ 2023), вид разрешенного использования «Деловое управление» относится к разделу 4.0 Предпринимательство. В данную категорию также включены следующие подкатегории:

Классификатор ВРИ ЗУ 2023	Классификатор видов разрешенного использования земельных участков
---------------------------	---

4.0 Предпринимательство

Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10

- | | |
|--------|--|
| - 4.1 | Деловое управление |
| - 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) |
| - 4.3 | Рынки |
| - 4.4 | Магазины |
| - 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| - 4.6 | Общественное питание |
| - 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| - 4.8 | Развлечение |
| - 4.9 | Служебные гаражи |
| - 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность |

<https://classinform.ru/classifikator-vidov-razreshennogo-ispolzovaniia-zemelnykh-uchastkov/vri-kod-zemelnogo-uchastka-4.0.html>

Таким образом, оцениваемый земельный участок можно отнести к сегменту офисно-торговой недвижимости.

11.3.1. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Основными факторами, влияющими на цену земельных участков коммерческого назначения на рынке, 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 0,75-1,33 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022).
- **Местоположение:** удаленность от города или населенного пункта, транспортное обеспечение. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земельных участков промышленного назначения. Наличие подъездных автодорог, в том числе близость к основной автодороге с асфальтовым покрытием, наличие/близость железной дороги повышает спрос и цену земельного участка. Диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет 0,72-1,38 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022).
- **Физические характеристики:** рельеф, форма, уклон, целостность (участок представляет собой единый земельный участок или разбит на части). Диапазон значений корректировки по фактору «рельеф» составляет 0,99-1,01 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022). Диапазон значений корректировки по фактору «форма земельного участка» составляет 0,98-1,02 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022).
- **Наличие коммуникаций:** водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение. Этот фактор также имеет огромное значение, поскольку, в частности, газификация земельного участка в индивидуальном порядке обходится очень дорого. Существенно выше цены на участки с подведенными коммуникациями.

Диапазон значений корректировки по фактору «наличие коммуникаций» составляет 0,50-2,00 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022).

- **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» составляет 0,34-2,98 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022).

- **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 г. Калининграде и пригороде, 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.

- **Наличие железнодорожной ветки на земельном участке.** Анализ выявил наличие зависимости цены от обеспеченности железнодорожным подъездом.

Диапазон значений корректировки по фактору «наличие железнодорожной ветки» составляет 0,88-1,14 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022).

- **Ограничения (обременения) права** – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом 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 – Ризлт-Финанс: т. 611-555, <http://rielt-f.ru/>; Relife Realty: т. 999-700, <http://www.relife-realty.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.

Диапазон значений корректировки по фактору «асфальтирование участка» составляет 0,88-1,14 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022).

11.3.2. ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ

Рынок аренды земельных участков коммерческого назначения в Калининграде не развит. Как правило имеющиеся на рынке предложения по сдаче участков в аренду представляют собой открытые складские площадки для хранения строительных материалов и т.п.

12. 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 неперенными 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 14 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

критерий	описание
Максимальная доходность	анализ того, какое финансово осуществимое использование будет приносить максимальный доход

Исходя из задания на оценку, а именно, предоставление информации о возможной стоимости объекта оценки в его текущем использовании, анализ наиболее эффективного использования не проводился. Для расчетов принимается использование объекта оценки по назначению.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

13.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 15 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 учёта и отчётности, 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 учётом 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 расчётов	Выбор применяемых подходов к оценке. Выбор методов оценки и анализ их соответствия цели оценки. Обоснование выбранных подходов и методов оценки. Проведение расчётов 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 отчёта об оценке	Сведение всех ранее полученных результатов в отчёте об оценке

13.2. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ 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 - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки;

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 стоимость 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

На последнем этапе процедуры оценки производится согласование 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.

Заключение о рыночной стоимости основывается на анализе всей имеющейся рыночной информации. Итоговая стоимость объекта оценки получается как итог, обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

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

Методы оценки

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется методом компенсации издержек доходами и заключается в следующем: при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды (метод рекапитализации).

Данный подход используется в условиях, когда рынок аренды не развит. В данном случае, на рынке аренды недвижимости Калининградской области отсутствуют предложения по аренде объектов-аналогов, сопоставимых с объектами оценки, что обуславливает применимость затратного подхода.

В сравнительном подходе стоимость объектов оценки определяется на основании сравнения предложений по аренде объектов-аналогов, схожих с объектами оценки. В качестве аналогов сравнения выбираются объекты, наиболее близкие к объектам оценки. После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектами оценки и объектами сравнения, определяется рыночная ставка аренды за 1 кв.м. общей площади аналогичного объекта в месяц. Произведение полученной арендной ставки за 1 кв.м. общей площади аналога на общую площадь объектов оценки и на количество месяцев в одном платежном периоде (12) позволяет рассчитать рыночную стоимость годовой арендной платы за пользование объектами оценки сравнительным подходом.

Данный подход используется в условиях, когда рынок аренды развит. В данном случае, на рынке аренды сопоставимой с объектами оценки недвижимости в Калининградской области отсутствуют предложения по аренде объектов-аналогов. Данное обстоятельство обуславливает отказ от проведения расчетов сравнительным подходом.

Доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Для определения арендной платы следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными, что обуславливает отказ от применения доходного подхода при определении стоимости объектов оценки.

Итоговый расчет

После проведения расчетов несколькими подходами проводится 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 годовой арендной платы за пользование оцениваемым имуществом.

Если расчет стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки проводится одним подходом, согласование не требуется, а итоговая рыночная стоимость принимается равной стоимости, полученной применяемым подходом.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД)

Общие сведения

В составе затратного подхода применялся метод обратной капитализации (рекапитализации).

Порядок расчета методом рекапитализации в общем виде выглядит следующим образом:

- Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного, сравнительного и затратного подходов согласно соответствующим стандартам оценки (применение, равно как и неприменение указанных подходов аргументируется Оценщиком);
- Определение ставки капитализации;
- Расчет чистого операционного дохода;
- Расчет операционных расходов;
- Расчет действительного валового дохода;
- Определение величины недозагрузки объекта оценки;
- Расчет потенциального валового дохода.

Известно, что доходность недвижимости тесно взаимосвязана с ее стоимостью. Данная зависимость имеет вид:

$$C_{\text{рын}} = \text{ЧОД} / R, \text{ где}$$

$C_{\text{рын}}$ – текущая стоимость объекта недвижимости;

ЧОД – годовая величина чистого операционного дохода;

R – ставка коэффициента капитализации.

Если Оценщику известна стоимость объекта недвижимости и среднерыночная ставка капитализации, то может быть определена величина чистого операционного дохода:

$$\text{ЧОД} = C_{\text{рын}} * R$$

С учетом данного соотношения Оценщиком определяется наиболее вероятная величина годового чистого операционного дохода (ЧОД) от сдачи в аренду объекта оценки.

Далее приведено определение рыночной стоимости объектов оценки.

15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости земельного участка 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: На дату проведения оценки выявлено достаточное для проведения расчета количество объявлений 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: На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому земельному участку с улучшениями. 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: На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому земельному участку с улучшениями. 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 вычленения 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.

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

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 оцениваемым.

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 ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert 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 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 предложения по продаже наиболее сопоставимых объектов. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

Таблица 16 Расчет рыночной стоимости земельного участка КН 39:15:110703:276 методом сравнения продаж

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Цена продажи объекта	руб.		17 500 000	10 000 000	8 000 000	12 999 000
Общая площадь	кв.м.	13,13	47,45	8,50	17,40	30,62
Корректировки						
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		368 809	1 176 471	459 770	424 526
Передаваемые права на недвижимость		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		368 809,0	1 176 471,0	459 770,0	424 526,0
Условия финансирования		X	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		368 809,0	1 176 471,0	459 770,0	424 526,0
Условия продажи		X	оферта	оферта	оферта	оферта
Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		346 680,0	1 105 883,0	432 184,0	399 054,0
Условия рынка		ноя.23	ноя.23	окт.23	окт.23	окт.23
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		346 680,0	1 105 883,0	432 184,0	399 054,0
Местоположение		Калининград, пр-кт Победы	Калининград, Московский район, исторический район Понарт	Калининград, Дачная ул., 11	Московский район, улица Камская, 47	г. Калининград, ул. Камская, земельный участок 31
Корректировка	%		0,00	-15,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		346 680,0	940 001,0	432 184,0	399 054,0
Физические характеристики:						
Общее состояние		типичное (рельеф спокойный, форма многоугольная)	сведения о рельефе и форме отсутствуют	сведения о рельефе и форме отсутствуют	сведения о рельефе и форме отсутствуют	сведения о рельефе и форме отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		346 680,0	940 001,0	432 184,0	399 054,0
Инженерные коммуникации		КУ рядом	возможно подключение	электричество	возможно подключение	электричество
Корректировка	%		0,00	-16,00	0,00	-16,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		346 680,0	789 601,0	432 184,0	335 205,0
Масштаб объекта		13,13	47,45	8,50	17,40	30,62
Корректировка	%		24,00	-7,00	5,00	15,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		429 883,0	734 329,0	453 793,0	385 486,0
Использование		деловое управление	под строительство торгового комплекса	коммерческое назначение	Предпринимательств о	под устройство автостоянки
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		429 883,0	734 329,0	453 793,0	385 486,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		429 883,0	734 329,0	453 793,0	385 486,0
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		61 074,0	442 142,0	5 977,0	39 040,0
то же в % от цены продажи	%		16,6	37,6	1,3	9,2
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./кв.м.		105 332,0	442 142,0	49 195,0	139 602,0
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		28,6	37,6	10,7	32,9

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)	1,00	2	24,6%	21,5%	30,8%	23,1%
Коэффициенты по общей валовой коррекции	2,90		0,714	0,624	0,893	0,671
по общей валовой коррекции (расчет)	100%		24,6%	21,5%	30,8%	23,2%
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.	492 388,00				
Стоимость объекта оценки	руб.	6 465 054				

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.

Стоимость оцениваемого земельного участка определяется, исходя из права собственности на него. Выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка принимается равной 0%.

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, наличным 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.

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 ²	По регионам ³		
					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 ¹ , 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
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,91	0,89	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,74	0,91	0,83	0,88	0,86	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,96	0,90	0,93	0,92	0,89

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3279-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2023-goda>

Размер скидки на торг принят в размере среднего значения для земельных участков для смешанной коммерческой застройки -6%.

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 периоде – март 2022 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об offerтах имеют незначительное временное отличие. 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:

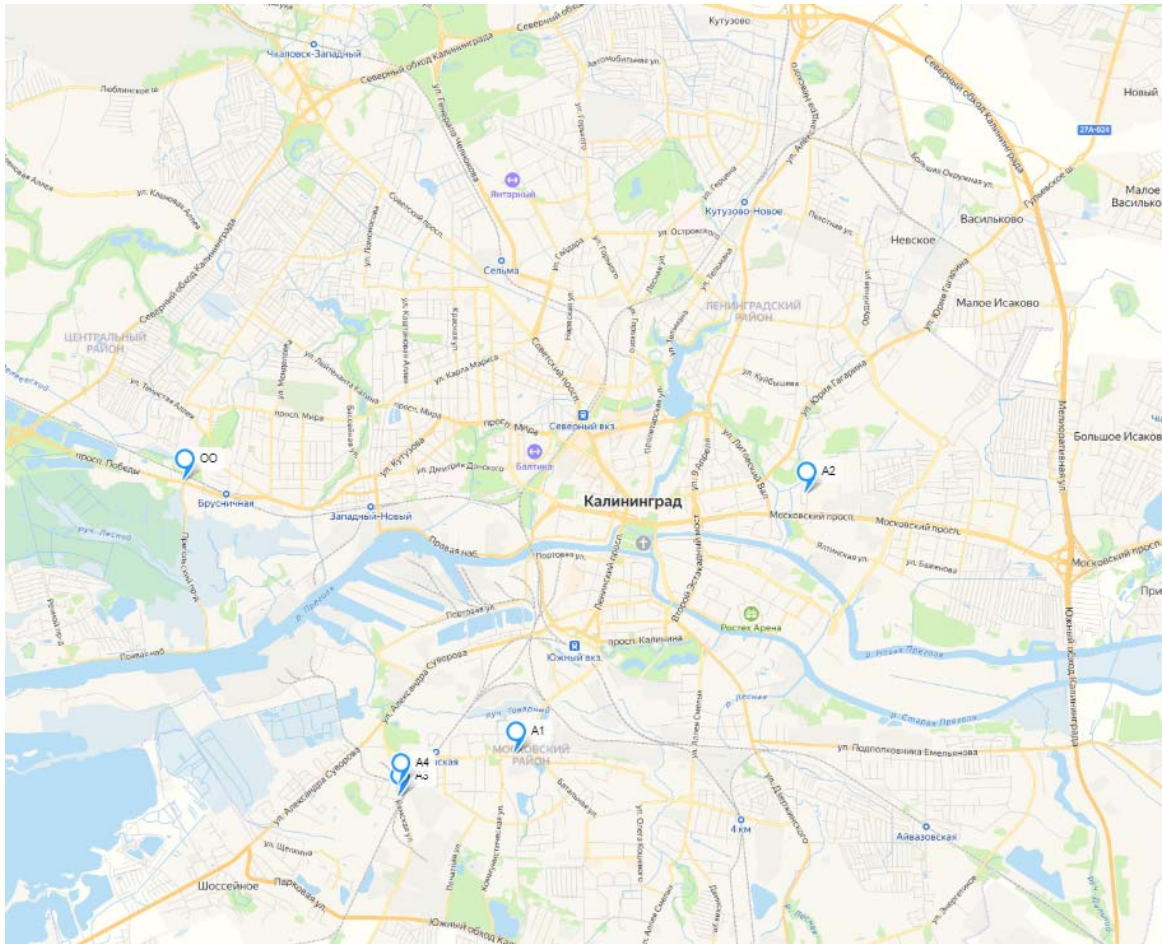
- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащенность района расположения объекта, удаленность от центра 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.

Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67

Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2022.



Местоположение Объекта оценки и аналогов №№1,3,4 можно отнести к зоне VI. Аналог №2 расположен в зоне V. Корректировка составит 0,85 или -15%.

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 и определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

В соответствии с Заданием на оценку земельный участок оценивается как условно-свободный, то есть, исходя из допущения об отсутствии любых улучшений на участке, в том числе коммуникаций.

Объект оценки и объекты-аналоги №1, №3 не имеют подключенных коммуникаций, корректировка не проводилась. По данным объявлений объекты-аналоги №2 и №4 обеспечены электричеством. Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2022 и составила -16%.

Таблица 65

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
	Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
	Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
	В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
	Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
	Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2022

- 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 оцениваемого земельного участка. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с оцениваемым участком вводятся соответствующие корректировки, которые определяются по данным справочника Статриелт:

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.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,714	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,6281	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,639	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,608	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,582	-0,27	$K s = (So/Sa)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,670	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировки:

Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.

☎ 777-222

Аналог 1

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степени - со знаком ^.*

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{13.13}{47.45} \right)^{-0.17} = 1.244$$

Аналог 2

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степени - со знаком ^.*

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{13.13}{8.50} \right)^{-0.17} = 0.929$$

Аналог 3

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степени - со знаком ^.*

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{13.13}{17.40} \right)^{-0.17} = 1.049$$

Аналог 4

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степени - со знаком ^.*

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{13.13}{30.82} \right)^{-0.17} = 1.155$$

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 объектов-аналогов сопоставимо (представляют собой земельные участки коммерческого назначения). Корректировка принимается равной 0%.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводится 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 $1 - n\%$, где $n\%$ 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.

15.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта (или в данном случае – наоборот). При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 85

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	12,2%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	11,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,1%	19,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,6%	11,8%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	9,8%	13,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,2%	12,4%	16,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5%	12,6%	16,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022.

Ставка капитализации принята в размере 13,2%.

15.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА И ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется умножением рыночной стоимости объекта оценки на коэффициент капитализации.

Для определения действительного валового дохода (ДВД) к полученному ЧОД прибавляются все прогнозируемые годовые операционные расходы. Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Операционные расходы включают в себя постоянные и переменные расходы, а также резервы.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени загруженности объекта. К ним относятся налоги на имущество и страховые взносы.

К операционным (эксплуатационным) расходам относятся традиционные расходы на содержание объекта и поддержание устойчивого потока доходов. Ниже приведен типичный перечень операционных расходов:

- оплата услуг по управлению имуществом;
- коммунальные платежи;
- зарплата обслуживающего персонала;
- оплата договорных услуг;
- плата за юридические, бухгалтерские и аудиторские услуги;
- банковские платежи.

Применительно к оцениваемому объекту возможные расходы, связанные с их эксплуатацией, покрываются пользователем совместно с собственником оцениваемого имущества на основе дополнительных счетов. Поэтому в данном случае, полученная величина ЧОД соответствует величине ДВД, и величина возможных расходов, связанных с эксплуатацией объектов оценки, в расчете не учитывается.

Для определения наиболее вероятной величины потенциального валового дохода (ПВД) в расчетах необходимо сделать поправку на величину недозагрузки, которая определена с учетом возможных потерь (в том числе смене пользователя) за объекты аналогичного назначения.

Потери имеют место за счет неполной занятости объекта и смены пользователей. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к ПВД. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

В данном конкретном случае предполагается наличие постоянного арендатора. Потери от недозагрузки не учитываются.

Таким образом, величина ДВД соответствует величине ПВД и представляет собой доход, который можно получить от пользования обремененными частями земельных участков.

Величина ПВД представляет собой годовой доход.

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом приведена далее в таблице.

Таблица 17 Расчет величины ПВД и стоимости годовой арендной платы

№	наименование	рыночная стоимость, руб.	коэффициент капитализации	ЧОД, руб.	ОР, руб.	ДВД, руб.	величина недозагрузки	ПВД, руб.	стоимость годовой арендной платы с учетом округления, руб.
1	ЗУ 39:15:11070 3:276	6 996 938	0,132	923 595,82	0,00	923 595,82	0	923 595,82	923 600,00

Таблица 18 Стоимость объекта оценки затратным подходом с учетом округления, руб.

№	наименование	Стоимость, руб.
1	Годовой размер арендной платы за земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование – деловое управление, кадастровый номер 39:15:110703:276, общей площадью 1 313 кв.м., по адресу: Калининградская обл., г. Калининград.	923 600

16. 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

В рамках затратного подхода для определения стоимости права пользования частью земельного участка применялся метод обратной капитализации (рекапитализации). В условиях активного функционирования рынка земельных участков доходность участка тесно взаимосвязана с его стоимостью, а именно рыночная стоимость объекта равна отношению годовой величины чистого операционного дохода к ставке коэффициента капитализации.

Сравнительный подход

Для определения стоимости объектов оценки сравнительный подход не применялся.

Доходный подход

Для определения стоимости объектов 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:

$$PC = ЗП \times k1 + СП \times k2 + ДП \times k3, \text{ где}$$

ЗП – рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.

СП – рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.

ДП – рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.

k1, k2, k3 – весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

Согласование

Так как при расчете использовался только затратный подход, то согласование не требуется, а итоговая рыночная стоимость принимается равной стоимости, определенной в рамках применяемого подхода.

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном заключении факты соответствуют действительности;
 - произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном заключении допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
 - Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
 - вознаграждение Оценщика ни в какой степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
 - задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
 - Этот отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями;
 - Общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
 - Специальным стандартом оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- Прочими стандартами:
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков.

На основании произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки:

Годовой размер арендной платы за земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование – деловое управление, кадастровый номер 39:15:110703:276, общей площадью 1 313 кв.м., по адресу: Калининградская обл., г. Калининград.
на дату оценки с учетом округления (не более 1%) составила:

923 600 (Девятьсот двадцать три тысячи шестьсот) рублей.

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

Оценщик _____ / Сергиенко Г.А./

Директор _____ /Стойко Т.В./

18. ПРИЛОЖЕНИЯ

18.1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Статистические данные и сведения из СМИ	
	http://www.e-disclosure.ru http://kaliningrad.gks.ru
Литература	
	<p>Гражданский кодекс РФ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями). Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. Стандарты оценщиков Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков. Оценка бизнеса: теория и практика / Н.Е.Симионова, Р.Ю. Симионов. – Ростов н/Д.: Феникс, 2007. – 576 с. – (Высшее образование). Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 736 с.: ил. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2007. Стоимость предприятия: теоретические подходы и практика оценки / Научн. ред.: Н.А. Абдуллаев, Н.А. Колайко. – М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 1999. – 346 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / Под ред. В.И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002.</p>

18.2. АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ
ПРИНТСКРИНЫ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ
Аналог 1

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 47 сот. (промназначения)

17 500 000 Р

372 340 Р за сотку

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АВЕРС

Агентство

На Авито с марта 2012

Реказиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Васильев Павел

Об участке

Площадь: 47 сот.

Расположение

Калининградская область, Калининград, Московский район,
исторический район Понарт
р-н Московский

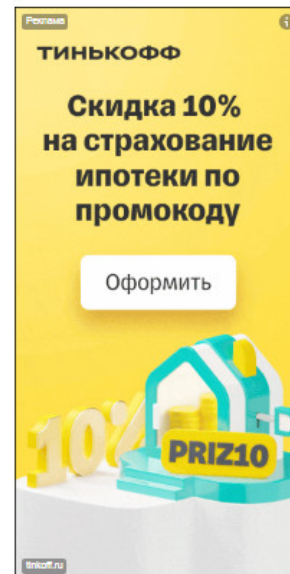
[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок по ул. Киевская под строительство торгового комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 39-15-141301-44, общая площадь 4745 кв.м., участок в собственности, есть свежее ГПЗУ, все городские коммуникации вода, канализация (асть Т/У и точка подключения, ливневка, 60 кВт электричество (договор оплачен) , цена 17 500 000 рублей. Оформлен на физическое лицо, в собственности более 5 лет, документы готовы к продаже.

№ 3270357812 · 8 ноября в 19:28 · 618 просмотров (+3 сегодня)

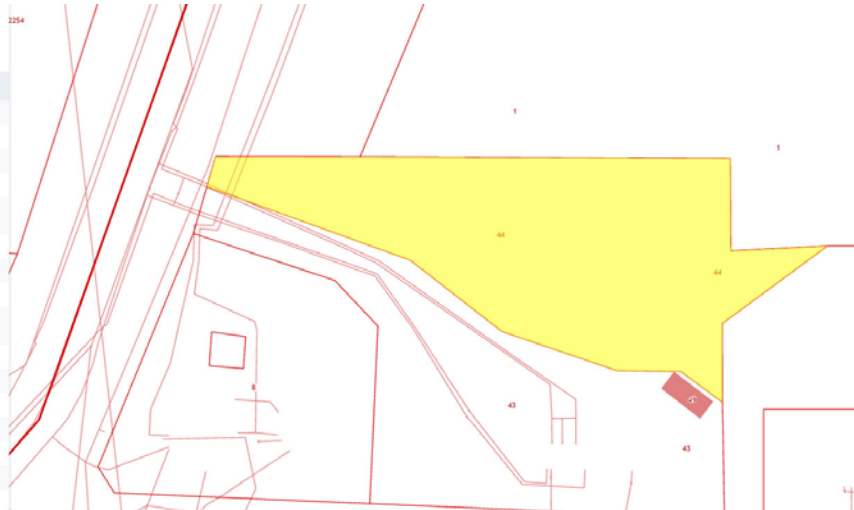
[Пожаловаться](#)



Земельный участок 39:15:141301:44
Калининградская область, г. Калининград, ул. Киевская
под строительство торгового комплекса
План ЗУ → План КИ →

2294

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	39:15:141301:44
Кадастровый квартал:	39:15:141301
Адрес:	Калининградская область, г. Калининград, ул. Киевская
Площадь участка:	4 745 кв. м
Статус:	Учтеный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	под строительство торгового комплекса
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	20 039 605,95 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.12.2022
дата применения:	01.01.2023



Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 8,5 сот. (промназначения)

10 000 000 ₽

1176 471 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

■ Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Агентство недвижимости

«Риелт Комфорт»

Агентство

На Авито с мая 2014

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Чобанян Анаит

Об участке

Площадь: 8.5 сот.

Расположение

Калининградская область, Калининград, Дачная ул., 11
р-н Ленинградский

[Показать карту](#)

Описание

Арт. 43892043

— Продается прекрасный коммерческий участок (ориентир пр. Московский "Запад 39"

— Участок промышленного назначения, находится в зоне общественных центров, вся инфраструктура в шаговой доступности.

— Участок в собственности с выделенным сервитутом.

— Подъездные пути - ровный асфальт.

— ГПЗУ участка.

— Электричество 15 кВт подключено, с возможностью увеличения.

Идеально подойдет для таких помещений как:

Реклама 18+

СОВКОМБАНК

Кредит до 30 млн ₽
под залог недвижимости*

*Кредит под залог недвижимости (Валютный, Срок: 36-180 мес., Сумма до 30 млн руб. ТКС: 8821-20176, Страх: 150%, Подорож: 1 процентная ставка за неоплаченные/неисплаченные финансовые платежи 40,0%, Документы: паспорт, фотоальбомный документ, долги, подворочная собственность на объект недвижимости, договор, 1) застрахованная сумма кредита — не более 70% от стоимости залоговой в залог недвижимости для ипотечного и более 80% — для ипотечного кредита 2) величина ежемесячных платежей не превышает совокупного дохода Стороннего лица на момент подачи заявления о предоставлении Кредита, расчетно рассчитывается на 14.05.2023. (АО) «Совкомбанк» Генеральный директор Олег Лосев 19/02 от 05.12.2014 г. Москва, гр. Sovcombank.ru 8 (800) 114-000-0000

Реклама

ТИНЬКОФФ
МОВАЙЛ

Больше не платите за связь



Об участке

Площадь: 8.5 сот.

Расположение

Калининградская область, Калининград, Дачная ул., 11
р-н Ленинградский

[Показать карту](#)

Описание

Арт. 43892043

- Продается прекрасный коммерческий участок (ориентир пр. Московский "Запад 39"
- Участок промышленного назначения, находится в зоне общественных центров, вся инфраструктура в шаговой доступности.
- Участок в собственности с выделенным сервитутом.
- Подъездные пути- ровный асфальт.
- ГПЗУ участка.
- Электричество 15 кВт подключено, с возможностью увеличения.

Идеально подойдет для таких помещений как:

- Гостиничное обслуживание
- Автосервис
- Ветеринарная клиника (передержка),
- Возведение здания для сдачи помещений для коммерческих целей (офисы), склад.
- Химчистка, прачечная
- Бани и сауны
- Возможны варианты обмена на жилье.

=====

Виктория Л.

№ 3230954814 · 30 октября в 12:30 · 722 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Кредит до 30 млн ₽
под залог недвижимости*

*Кредит под залог недвижимости. Выгодный. Срок: 36-180 мес. Сумма до 30 млн руб. ПСК: 0,811 - 20,700%. Ставка: 1,1%. Ипотечное и поручительское страхование. Максимальная финансовая защита: +2,70%. Документы: паспорт, действительный документ, удостоверяющий личность, на объект. Дополнительные условия: 1) максимальная сумма кредита - не более 50% от рыночной стоимости заложенного имущества; 2) наличие ликвидности заложенного имущества; 3) наличие у клиента или его родственников (родители, супруги, дети) гражданства РФ, регистрации по месту жительства в РФ, постоянной или временной регистрации на территории РФ. Сведения о кредитовании в России №92 от 05.12.2014 г. Настроим, гр. sovcombank.ru 8(800)11440003045.

Россия

ТИНЬКОФФ
МОВАЙЛ

Больше не платите за связь

tincoff.ru

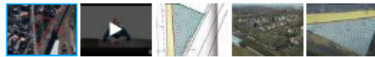
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 17,4 сот. (промназначения)

8 000 000 ₽

459 770 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

МАКРОМИР Калининград
Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений Назаров

Об участке

Площадь: 17,4 сот.

Расположение

Калининград, Московский район
р-н Московский

[Показать карту](#)

Описание

Земельный участок для предпринимательства

Адрес: Московский район, улица Камская, 47

Кадастровый номер: 39:15:150817:40

Площадь участка: 1740 кв. м. или 17,4 соток.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа, земельный участок отнесен к зоне Ж-3 (т.е. зона застройки малоэтажными многоквартирными домами (не выше 4 надземных этажей), а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения).

Согласно кадастровой выписке, разрешенное использование – предпринимательство.

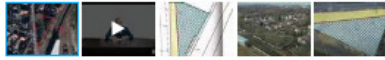
Реклама

S7 Airlines

Владивосток, Улан-Удэ и ещё более 100 направлений для вашего отдыха

Купить билет

Реклама. Рекламодатель: АО «Авиакомпания «Сибирь»



Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

МАКРОМИР Калининград
Агентство



Реquisitey проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений Назаров

Об участке

Площадь: 17,4 сот.

Расположение

Калининград, Московский район
р-н Московский

[Показать карту](#)

Описание

Земельный участок для предпринимательства

Адрес: Московский район, улица Камская, 47

Кадастровый номер: 39:15:150817:40

Площадь участка: 1740 кв.м. или 17,4 соток.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа, земельный участок отнесен к зоне Ж-3 (т.е. зона застройки малоэтажными многоквартирными домами (не выше 4 надземных этажей), а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения).

Согласно кадастровой выписке, разрешенное использование – предпринимательство.

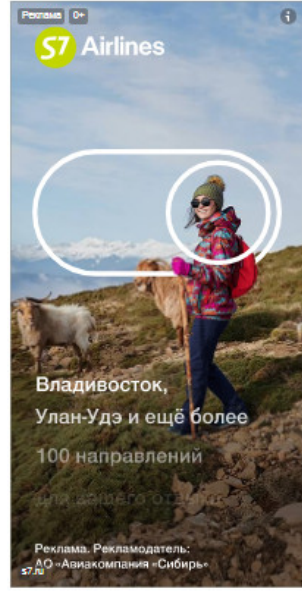
Коммуникации: получены тех. условия на свет (140 кВт), водопровод заведен на участок, канализация, газ на границе участка.

Перечень основных видов использования состоит из 22 наименований и может быть выслан для ознакомления по запросу.

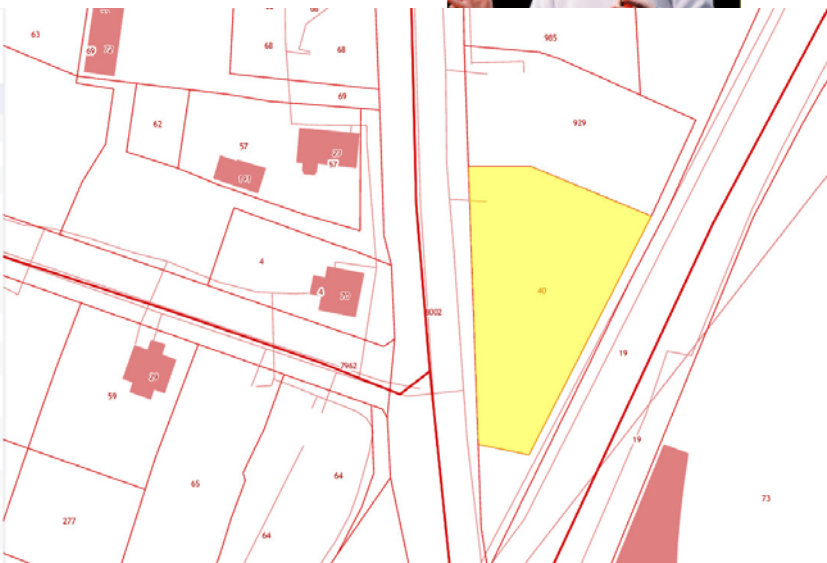
Подробности в видео и по телефону.

№ 2812336039 - 18 октября в 13:00 - 2798 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Земельный участок 39:15:150817:40	
Калининградская обл., г Калининград, ул Камская, № 47	
Предпринимательство	
План ЗУ →	План КК →
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	39:15:150817:40
Кадастровый квартал:	39:15:150817
Адрес:	Калининградская обл., г Калининград, ул Камская, № 47
Площадь уточненная:	1 740 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Предпринимательство
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	4 225 102,8 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2023
дата применения:	01.01.2023



Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 30 сот. (промназначения)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

12 999 000 ₽

433 300 ₽ за сотку
или предложите свою цену



Показать телефон
8 981 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расположение

Калининградская область, Калининград, Камская ул.
р-н Московский

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся участок коммерческого назначения, от собственника, зона ПК, можно использовать под строительство магазина, гостиницы, автосервиса или автомайки и прочее. На участке подведено электричество 15 кВт, с возможностью увеличения до 50 кВт. Въезд со стороны оживленной улицы Камская, первая линия. 300 метров до перекрестка с Киевской, напротив выезда со складов Камская 2. Участок расчищен и огорожен, установлены столбы освещения. Есть ГПЗУ. Вдоль участка проходит водопроводная линия. Возможно рассмотрение вариантов аренды или совместное использование. Торг уместен. Кадастровый номер участка 39:15:150817:42. Возможна продажа по частям.

№ 3075504224 · 18 октября в 18:49 · 935 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Земельный участок 39:15:150817:42
 Российская Федерация, Калининградская обл., г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Камская, земельный участок 31
 под устройство автостоянки
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	39:15:150817:42
Кадастровый квартал:	39:15:150817
Адрес:	Российская Федерация, Калининградская обл., г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Камская, земельный участок 31
Площадь участка:	3 062 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	под устройство автостоянки
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 329 373,84 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	10.01.2023
дата применения:	01.01.2023

18.3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адигейская набережная, д.98
тел/факс: 8-800-500-61-81
E-mail: zto.rao@yandex.ru
www.zto.rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Сергиенко Георгия Анатольевича

(Ф.И.О. является или являлся членом/членами 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 недвижимosti» № 022829-1 от 25.06.2021, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» июля 2021г.

Дата составления выписки «23» июля 2021г.

Президент СРО РАО

К. И. Овчинников



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

23.07.2021
дата выдачи свидетельства

№ 01302
номер 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 ввиду Свидетельство полагает мерой в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Адигейская набережная, д.98

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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
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:1023900993786, ИНН: 3906095790.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут « 18 » Марта 2023 г. по 24 часа 00 минут « 17 » Марта 2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие 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 о оценочную деятельность в 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.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	25 400 (Двадцать пять тысяч четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2338931613 от 07.03.2023 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ Код [63458719]

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. (подпись) / Стойко Т. В. /

Страховщик
М.П. (подпись) / Дьякин В.С. /



18.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ


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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.11.2023, поступившего на рассмотрение 15.11.2023, 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: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258228804			
Кадастровый номер:	39:15:110703:276		
Номер кадастрового квартала:	39:15:110703		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.10.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Калининградская обл., г. Калининград		
Площадь:	1313 +/- 13		
Кадастровая стоимость, руб.:	7164791.53		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
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:	Деловое управление		
Сведения о кадастровом инженере:	2467, образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, 0335300000223000056, 2023-03-16		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005607401СВ02023176АСДСС423108 Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258228804			
Кадастровый номер:	39:15:110703:276		
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		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.		
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): 39:15:110703:16. Земельный участок		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005607401СВ02023176АСДСС423108 Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.


☎ 777-222


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258228804			
Кадастровый номер:	39:15:110703:276		
Получатель выписки:	подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. Ходжаева Юлия Юрьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005407401СВ380283756АСДС8425108 Подпись: 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: 6
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258228804			
Кадастровый номер:	39:15:110703:276		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600	Словные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005407401СВ380283756АСДС8425108 Подпись: 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 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258228804							
Кадастровый номер:				39:15:110703:276			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	11°40.0'	5.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	39:15:110703:268(2)	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.3	4°31.3'	3.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	356°11.2'	4.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	342°53.9'	29.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	342°10.1'	12.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	115°19.6'	42.83	данные отсутствуют	39:15:110703:16	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	180°39.5'	36.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.1	272°5.6'	26.84	данные отсутствуют	39:15:110703:14	fedorova_ia@kldg.ru

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005407401СВ\НОД\21376\АСДС\8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	
		1		

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258228804							
Кадастровый номер:				39:15:110703:276			
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Система координат МСК-39, зона 1							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		5			
1	354935.19	1183703.15	Закрепление отсутствует	0.1			
2	354934.21	1183729.97	Закрепление отсутствует	0.1			
3	354970.77	1183730.39	Закрепление отсутствует	0.1			
4	354989.09	1183691.68	Закрепление отсутствует	0.1			
5	354977.09	1183695.54	Закрепление отсутствует	0.1			
6	354948.65	1183704.29	Закрепление отсутствует	0.1			
7	354944.3	1183704.58	Закрепление отсутствует	0.1			
8	354940.76	1183704.3	Закрепление отсутствует	0.1			
1	354935.19	1183703.15	Закрепление отсутствует	0.1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005407401СВ\НОД\21376\АСДС\8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	
		1		

18.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



