



Общество с ограниченной ответственностью
"Центр оценки и маркетинговых исследований"

"Утверждаю"

Директор ООО "Центр оценки и
маркетинговых исследований"

Е. М. Базенко



О Т Ч Е Т

об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 361,6 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141311:171, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для ведения садоводства, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Батальная, с/т «Пенсионер»

Оценщик: ООО "Центр оценки и маркетинговых исследований"

Юридический адрес:

236000, г. Калининград, ул. Красная, 48-1

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

Юридический адрес:

236035, г. Калининград, пл. Победы, 1

Дата оценки: 27.12.2022 г.

Основания оценки: Муниципальный контракт № 6/2022-УЗО от 22.12.2022 г.

Отчет: № 2022-196

Дата составления отчета: 28.12.2022 г.

г. Калининград
2022 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	земельный участок площадью 361,6 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141311:171, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для ведения садоводства, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Батальная, с/т «Пенсионер»
Собственник (правообладатель) объекта	Муниципальная собственность. (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-207811267 от 23.11.2022 г.)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Балансовая стоимость объекта оценки	не предоставлена
Текущее использование объекта недвижимого имущества	Вид разрешенного использования земельного участка – для ведения садоводства.
Обременения (ограничения) объекта оценки	не зарегистрировано
Общие данные об оценке	
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 6/2022-УЗО от 22.12.2022 года
Вид определяемой стоимости	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предпосылки стоимости	Рыночные. Оценка производится в предпосылке исходя из текущего использования объекта оценки.
Основания для установления предпосылок стоимости	отсутствуют
Дата оценки	27.12.2022 г.
Дата составления отчета	28.12.2022 г.
Порядковый номер отчета	№ 2022-196
Форма составления отчета	Письменная. Полный отчет. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Период определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 22.12.2022 г. по 28.12.2022 г. Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 28.12.2022 г. по 27.06.2023 г. включительно)
Валюта оценки	Российский рубль
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты проведенной оценки для аукциона по продаже земельного участка
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.; - 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

ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

	Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Собственник (правообладатель) объекта оценки
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	При определении рыночной стоимости в рамках использованных стандартных подходов получены следующие результаты: - в рамках затратного подхода – расчеты не производились; - в рамках доходного подхода – расчеты не производились; - в рамках сравнительного подхода – 1 154 950 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки (земельный участок площадью 361,6 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141311:171, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для ведения садоводства, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Батальная, с/т «Пенсионер») составляет 1 155 000 (один миллион сто пятьдесят пять тысяч) рублей НДС не облагается.
Суждение о возможных границах стоимости	Не требуется, все расчёты сделаны для конкретного объекта, на конкретную дату, указанную в задании на оценку.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об 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 стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 15 %; - оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Специальные допущения / иные существенные допущения	отсутствуют

Оценщик:



Яковенко

Яковенко М.А.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки. Основанием для проведения оценки является Муниципальный контракт № 6/2022-УЗО от 22.12.2022 года между заказчиком – КОМИТЕТОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» и оценщиком - ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований».

Объект оценки: земельный участок площадью 361,6 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141311:171, категории - земли населенных пунктов.

Текущее использование объекта: вид разрешенного использования земельного участка – для ведения садоводства.

Местонахождение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Батальная, с/т «Пенсионер». (Характеристики объекта оценки составлены на основании задания на оценку и сведений публичной кадастровой карты).

Существующие имущественные права на объект оценки: Муниципальная собственность. (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-207811267 от 23.11.2022 г.).

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: право собственности.

Ограничения и обременения этих прав: не зарегистрировано.

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки. Определение рыночной стоимости объекта оценки для аукциона по продаже земельного участка.

Соблюдение требований законодательства России: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид определяемой стоимости. Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости: Рыночные. Оценка производится в предпосылке исходя из текущего использования объекта оценки.

Основания для установления предпосылок стоимости: отсутствуют.

Дата определения рыночной стоимости (Дата оценки). Датой определения стоимости (датой оценки) является 27.12.2022 г. Все расчеты выполнены на дату оценки.

«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться для другого времени, предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату».

Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки: 23.12.2022 г.

Срок проведения оценки Оценка выполнена в период с 22.12.2022 г. по 28.12.2022 г. Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 28.12.2022 г. 27.06.2023 г. включительно).

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету):

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-207811267 от 23.11.2022 г.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации: Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: Отсутствуют. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4.

Форма составления отчета об оценке: Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

Форма 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.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

- 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 стоимости;

- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 15 %;

- оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Иные специфические требования к отчету об оценке: Не предусмотрены.

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: отсутствуют.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Полное наименование	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Адрес местонахождения (юридический адрес)	236035, г. Калининград, пл. Победы, 1
ОГРН	1023900592759 от 29.11.2002
Заместитель главы администрации, председателя комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»	С.А. Радковского
Сведения об Оценщиках	
Оценщик	Яковенко Марина Александровна. Стаж работы в оценочной деятельности с 2006г.
Местонахождение Оценщика (почтовый адрес)	236023, г. Калининград, ул. Красная, 93, кв. 46
адрес электронной почты, контактный телефон	m2a5r3@mail.ru, 8(911)453-79-67
Сведения о членстве Оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 26 мая 2017 года за №1094. Выписка № 2041 из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки	диплом ПП-1 № 094848, выданный 06 июля 2006 г. НОУ ВПО «Балтийский институт экономики и финансов». Свидетельство о повышении квалификации выданный НОУ ВПО «Балтийский институт экономики и финансов», Калининград, 2009 год
Сведения о страховых полисах Оценщика	Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована САО «ВСК». Страховой полис (договор) № 2000SB4002456 от 01.06.2020 г., страховая сумма 300 000 руб., период страхования с 01.06.2020г. по 31.05.2023г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 028582-1 от 25 августа 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Лица, принимавшие участие в оценке	
Осмотр и идентификация объекта – Базенко Е.М., проведение оценочных мероприятий и оформление отчета об оценке - Яковенко М.А.	
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил договор	



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

Наименование и реквизиты юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и маркетинговых исследований». ОГРН 11023900783235 дата присвоения 30.12.2002г. ИНН 3905037228, КПП 390601001
Адрес местонахождения юридического лица	Юридический/Фактический адрес: 236000, г. Калининград, ул. Красная, 48, кв. 1
адрес электронной почты, контактный телефон	comi2000@mail.ru , 8(911)451-71-84
Сведения о страховом полисе юридического лица	Гражданская ответственность при осуществлении оценочной деятельности застрахована САО «Ресо - Гарантия». Страховой полис №922/2224106031 от 01.08.2022 г., страховая сумма 5 000 000 руб., период страхования с 06.08.2022 г. по 05.08.2023 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	
<p>Настоящим ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>	
Сведения о сторонних специалистах, привлеченных к процессу оценки	
Не привлекались	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Специализированная независимая оценочная фирма утверждает, что проведенная по настоящему муниципальному контракту работа соответствует признанным профессиональным стандартам и привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.
3. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемому объекту, несет владелец объекта. Оценщики не несут ответственности за юридическое оформление прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с оформлением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объектов. Оцениваемый объект считается свободным от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в отчете. Недвижимое имущество объекта оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
4. В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт-оценщик. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой и не проводили ее проверки.
5. Освобождение от ответственности: Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» принимает условие заранее освободить и обезопасить ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований» и по его желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие использования третьими сторонами результатов работы.
6. Дополнительные работы. Согласно положению настоящего отчета от нас не требуется проведение дополнительных работ или дача показаний и присутствие в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не



будут заключены иные соглашения.

7. Оценщик приводит имеющиеся обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы включены в отчет для того, чтобы помочь пользователю получить представление об объектах оценки. Размеры объекта приведены по данным соответствующих документов, предоставленных заказчиком, специальных обмеров не проводилось.

8. Предполагается, что физические характеристики объектов и их использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.

9. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объектов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объектов, не входящее в задачу данного отчета.

10. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено муниципальным контрактом на оценку. Применение полученных в отчете результатов возможно только в соответствии с поставленной целью оценки для решения поставленных в задании задач. Отчет является конфиденциальным для оценщика и Пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет.

12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.

13. Итоговое величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона, в том числе специальные.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:

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.

Ознакомление с результатами оценки третьей стороной, в случае если она происходит без передачи полного отчета об оценке, должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации: наименование и статус Оценщика, ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка, дату оценки, все принятые условия, допущения, ограничения и лимитирующие условия, имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете, выводы и заключения о проведенной оценке.

Ограничения при расчетах и применении полученного результата:

- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об 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 стоимости;

- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 15 %;

- оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.



5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	<u>Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»</u>	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 24.05.2017 г. (протокол №36/2017) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте недвижимости, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников: данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении к Отчету).

Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование документа	Источник получения информации
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-207811267 от 23.11.2022 г. (копия)	Заказчик

6.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состав объекта оценки. Земельный участок площадью 361,6 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141311:171, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для ведения садоводства, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Батальная, с/т «Пенсионер».

Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости. Объект недвижимого имущества находится в муниципальной собственности (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-207811267 от 23.11.2022 г.). Реквизиты собственника: см. п. 3 «Сведения о заказчике».

Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости. Данные по балансовой стоимости имущества отсутствует, результаты проведенной оценки для аукциона по продаже земельного участка.

Юридическое описание объекта. Все расчеты, выполненные в настоящем отчете выполнены на условии, что объект недвижимости находится в праве собственности. Согласно Гражданскому кодексу РФ (ст. 209) право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Описание местоположения. Схема расположения приведена по данным интернет-ресурса «яндекс-карты» (<https://yandex.ru/maps/22/kaliningrad/>).





Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Кадастровый номер: 39:15:141311:171;

Кадастровая стоимость: 415 196,35 руб.;

Площадь: 361,6 кв.м.;

Форма участка: прямоугольная;

Местоположение: г. Калининград, ул. Батальная, с/т «Пенсионер».

Категория земель - земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для ведения садоводства.

Право: муниципальная собственность.

Ближайшее окружение – смешанный тип застройки, преимущественно жилая, общественно-деловая застройка.

Наличие улучшений на земельном участке: отсутствуют.

Ограничения в использовании и обременения земель: не зарегистрировано.

Сервитуты. На участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда, проведение и обслуживание коммуникаций. Ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участков наиболее эффективным образом.



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

Необходимо знать, что общим правилом для всех ограничений (обременений), в том числе и сервитутов, является то, что они сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Для того чтобы приобретатель мог узнать о наличии таких ограничений (обременении), сервитутов, осуществляется государственная регистрация ограничений (обременении), сервитутов.

Объём транспортных / пешеходных потоков. Пропускная способность пешеходных потоков – средняя.

Уровень социально – экономического развития района (развитость инфраструктуры). Краткая характеристика Московского района.

Современный Московский район г. Калининграда включает в себя бывшие Балтийский и Московские районы города.

Московский район один из трёх (до 2009 года - пяти) административных районов Калининграда, самый большой по численности населения и второй по площади (после Центрального района) район города. Московский район был образован 25 июля 1947 года. Площадь района первоначально была 42 км², население на начало 2009 года — 84,7 тыс. человек. В соответствии с решением окружного Совета депутатов № 141 от 29.06. 2009 года район объединён с Балтийским районом города в единый Московский район.

Московский район занимает юго-восточную часть Калининграда. Его историю, несомненно, надо начинать от основания города Кнайпхофа, который расположился на маленьком островке, образованном двумя рукавами Прегеля. В 1327 году немногочисленные жители острова получили городские права, хотя там, кроме заболоченных лугов, никакого города и не было. Место это называлось "Вердер", то есть "островок". К планомерной застройке приступили позднее, тогда-то и появилось название "Книпаб", трансформированное потом в "Кнайпхоф" - "отщипывать", рукава Прегеля как бы отщипывали остров от суши. В более поздних документах встречается название "Прегельмюнде" (устье Прегеля), но оно не прижилось.

Самым примечательным строением Кнайпхофа является Кафедральный собор, заложенный в 1333 году. Собор - единственное здание, сохранившееся ныне на острове. Из немногих оставшихся надгробий неизменное внимание привлекает могила Иммануила Канта (1724 - 1804). Думается, что именно благодаря этому захоронению и удалось собору избежать участи быть совершенно разрушенным.



Московский район расположен в юго-восточной части города Калининграда, ранее граничил с Ленинградским и Балтийским районами города, а на юге и юго-востоке — с Гурьевским районом области.

Район образован 25 июля 1947 года. Его площадь составляла 25,4 кв.км. Московский район Калининграда находится на территории кёнигсбергских районов Розенау, Мюленхоф, Шпейхерсдорф, Хаберберг, островов Ломзе и Кнайпхоф, а также посёлка Зелигенфельд, деревни Иерусалим, имений Крауссен и Нейендорф. Во время Второй мировой войны район был сильно разрушен, поэтому первоочередной задачей в послевоенные годы было восстановление строительства жилого фонда.

Первые новостройки появились вдоль Ленинского проспекта и улицы Багратиона, позднее построены новый район улицы Интернациональной — улицы Ульяны Громовой, район Октябрьского острова. Интенсивное жилищное строительство в южной части района продолжается до настоящего времени.

Основу экономики района составляют предприятия железнодорожного, автомобильного и морского транспорта, строительного комплекса и пищевой промышленности. Самые крупные из них – ОАО ПСЗ «Янтарь», ОАО «Калининградский морской торговый порт», ФГУП «Калининградский морской рыбный порт». ОАО «Молоко», Управление Калининградской железной дороги – филиал ОАО «РЖД», АООТ «Калининградский мясоконсервный комбинат», АОО «Балтийский мукомол», ОАО «Калининградский тарный комбинат», ОАО «ЖБИ-2», ОАО «КПД-Калининград», ООО «Продукты питания Комбинат». ОАО «Калининградская ТЭЦ-2» и др.

В настоящее время площадь района - 42 кв.км., численность – 84,7 тыс. человек, плотность 1966 человек на один квадратный километр, жилой фонд более 1 мил. 400 тыс. м. кв.

Московский район сильно пострадал во время Второй мировой войны. Большая его часть была отстроена заново. Район острова Октябрьский, а также улиц ул. Интернациональная — ул. У. Громовой являются, по сути, спальными районами, сплошь застроенными новостройками.

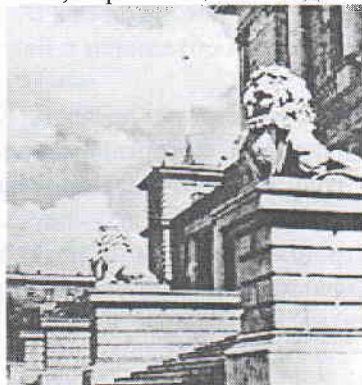
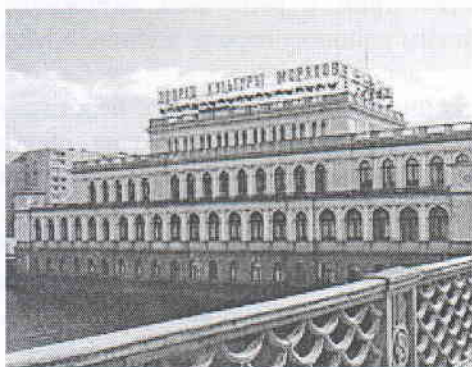


ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

Однако в северной части района сохранились уникальные здания довоенной постройки, главное из них — Кафедральный собор на острове Канта, являющийся одним из символов Калининграда. На территории района расположено много памятников культуры и истории:

- Дворец культуры моряков (бывшая Кёнигсбергская фондовая биржа),
- Храм Покрова Пресвятой богородицы (бывшая Кирха Розенау)
- Крестовоздвиженский кафедральный собор (бывшая евангелическая Кирха Креста)
- здание Областной филармонии (бывшая Кирха Святого Семейства)
- Хабербергская система укреплений,
- Фридландские ворота,
- Бастион Прегель.

Дворец культуры моряков – бывшая немецкая товарная биржа, сооруженная в 1875 году на 2200 сваях длиной от 12 до 18 метров и созданная архитектором Генрихом Мюллером-Бременом и скульптором Эмилем Хундризером с двумя грозными львами, охраняющими вход в биржу.



В настоящее время на улице Октябрьской (Октябрьский остров) ведётся строительство этнографического и торгово-ремесленного центра «Рыбная деревня», представляющего собой квартал, застроенный в стиле старого Кёнигсберга.

Для любителей истории представляет интерес Хабербергская система укреплений, Фридланские ворота и Бастион Прегель (середина XVIII века). На территории района расположен уникальный парк им. 40-летия ВЛКСМ – историческое название «Зюйд-парк» (архитектор Эрнест Шнайдер). Площадь парка 60 га. Семь каскадных искусственно созданных озер занимают 20 га. Гармонично сочетаются регулярный и пейзажный стили. Состоит на учете как памятник ландшафтной архитектуры XX века.

Городской пассажирский транспорт в Московском районе развит крайне неравномерно. Во-первых, с другими районами города Московский район связывает только один трамвайный (№ 5 - с Центральным районом) и один троллейбусный (№ 5 - с Центральным районом) маршрут. При этом автобусное сообщение развито очень хорошо, что позволяет жителям достаточно отдалённых частей московского района добраться до центра города в течение получаса.

В районе расположено 9 школ, 16 детских дошкольных учреждений, детско-юношеский центр.

В Московском районе широко представлена сеть культурных учреждений города. Историческое наследие Кенигсберга пережило «ковровые» бомбардировки английской авиации в 1944 г. и идеологически окрашенную градостроительную политику Советской власти в 1940-1980 гг. В 1990-е годы началось освоение историко-культурного наследия. В процессе возвращения историческому прошлому его законных прав участвуют представители общественности, деятели науки и культуры, специалисты научных, архивных и музейных учреждений. Прошедшее десятилетие показало, что новый российский город органично сочетает в своей исторической тенденции и германское, и российское наследие, старинную и современную архитектуру. Принцип исторического опыта, бережного отношения к памятникам разных культур окончательно лёг в основу государственной политики в отношении историко-культурного наследия.

Крупные улицы: Киевская, Тихорецкая, Суворова, Камская, Машиностроительная, Судостроительная, Батальная, У. Громовой, Емельянова, Дзержинского, Багратиона, Железнодорожная
Этажность домов: частные дома, 3-9, 16-этажные дома

Численность населения: 154, 2 человек

Близость к центру города: 40-15 мин.

ВЫВОД:



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

В данном случае для оценки представлен земельный участок площадью 361,6 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141311:171, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для ведения садоводства, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Батальная, с/т «Пенсионер». Местоположение самого участка и его разрешенное использование отражается на коммерческой привлекательности участка, и, соответственно, на его стоимости. На основании вышеизложенного: в существующем состоянии коммерческая привлекательность объекта оценки – средняя.

6.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.3.1. ОСОБЕННОСТИ ПОЛОЖЕНИЯ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Географическое 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. В Калининградском регионе находится единственный незамерзающий российский порт на Балтийском море. Пересекающие область транзитные коммуникации являются кратчайшим путем, связывающим Россию и страны Западной Европы.

Промышленно-хозяйственный комплекс региона. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 817 тысяч га, причем 92% из них мелиорированы. Длительный вегетационный период и достаточное количество осадков благоприятствуют развитию сельского хозяйства Калининградской области. Продуктивность естественных кормовых угодий в области одна из самых высоких в Российской Федерации.

Территория. Территория Калининградской области 15,1 тысяч кв. км. Максимальная протяженность области с востока на запад составляет 195 км, с севера на юг – 110 км. На севере и востоке на протяжении 200 км она граничит с Литовской Республикой, на юге на протяжении 210 км – с республикой Польша, на западе область ограничивает 140-километровое побережье Балтики. Расстояния до европейских столиц: 350 км до Вильнюса, 390 км до Риги, 400 км до Варшавы, 600 км до Берлина, 650 км до Стокгольма, 680 км до Копенгагена, 850 км до Осло.

Население. В области проживает более 930 тыс. человек из них в областном центре – г. Калининграде около 422 тыс. человек. Городское население составляет 80% от общего числа жителей. К наиболее крупным городам области относятся Советск, Черняховск, Гусев, Балтийск. Национальный состав населения: русские – 77.9%, белорусы – 8.0%, украинцы – 7.3%, литовцы – 1.9% Калининградская область относится к числу наиболее плотно заселенных регионов России. На один квадратный километр приходится в среднем 60 жителей.

Природные ресурсы. На территории области сосредоточены крупнейшие мировые запасы янтаря (более 90% мировых промышленных разработок), имеются значительные месторождения нефти (с содержанием серы не более 0.2%), залежи каменной соли класса «Экстра», торфа, минеральной воды. На дне Балтийского моря обнаружены железомарганцевые конкреции, а также залежи «тяжелых песков» содержащих титан и цирконий. Глубоко под землей на суше залегают калийная соль, серосодержащее и карбонатное сырье.

Природно-климатические особенности региона. Калининградская область расположена в пределах западной окраины Русской (Восточно-европейской) равнины, у юго-восточного побережья Балтийского моря. На территории области формы и типы рельефа весьма разнообразны. Характерно чередование обширных равнинных и низменных пространств с отдельными холмисто-грядовыми возвышенностями. Наиболее высоко приподнятой является южная часть области. Географическое положение Калининградской области между водными просторами Атлантического океана и континентальными пространствами Евразии определяют климатические особенности ее территории. Климат области является переходным от морского климата Западной Европы к умеренно-континентальному климату Восточной Европы. Средняя продолжительность солнечного сияния 1800 часов, что составляет только 40% возможного времени облучения солнцем из-за большой облачности. Общая величина солнечной суммарной радиации достигает 90 ккал/см². Столько же тепла приносят воздушные массы с Атлантики. Погодные условия области неустойчивы. Преобладание воздушных морских масс объясняет высокое содержание в нем влаги. Среднегодовое количество осадков колеблется от 650 до 940 мм. Осадки превышают испарение, что приводит к избыточному переувлажнению. Континентальность климата области возрастает с запада на восток. Ветровой режим области своеобразен. Ветры различны по направлениям величинам скоростей, часто меняются. Западные, юго-западные ветра являются преобладающими. Осенью и зимой, в среднем до 50-ти раз в год, на территории области наблюдаются штормовые ветра со скоростью 15 м/сек. И более. Иногда ветры достигают скорости до 25-40 м/сек., нанося большой урон сельскому хозяйству.



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

Весна, прохладная и продолжительная, наступает в середине марта; лето, умеренно- теплое и дождливое, в середине-конце июня. Зима в области обычно мягкая, с частыми оттепелями. Снежный покров удерживается 60-80 дней, и высота его не превышает 18-20 см. Лишь в редкие холодные зимы снежный покров удерживается с конца ноября до конца марта, а высота его достигает 50-60см. Наша область расположена в зоне избыточного увлажнения. Низменный и равнинный рельеф, преобладание глинистых и суглинистых пород на поверхности – все это способствует образованию множества рек, озер и каналов. Подземные воды встречаются в области повсеместно, но отличаются различными условиями залегания и неодинаковой мощностью: от 1-5 до 45-50м.

В целом климатические ресурсы Калининградской области благоприятствуют развитию многих отраслей народного хозяйства. Продолжительный и влажный вегетационный период позволяет успешно развивать сельское хозяйство.

6.3.2. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИИ ЗА ЯНВАРЬ – СЕНТЯБРЬ 2022 ГОДА

(источник информации: Федеральная служба государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>)

	1 полугодие 2022 г.	В % к 1 полугодью 2021 г.	Справочно 1 полугодие 2021 г. в % к 1 полугодью 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	69292,8 ¹⁾	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	107,8	107,8

1) Первая оценка.

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 ²⁾	104,3

2) Оценка.

	Сентябрь 2022 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.	Справочно		Январь- сентябрь 2021 г. в % к январю- сентябрю 2020 г.
		сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,5	107,0	99,2	104,1	109,2	105,8
Индекс промышленного производства		96,9	100,5	100,4	107,9	103,6	105,8
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1595,7	106,7	194,7	105,2	94,3	199,0	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,5	92,0	104,2	126,5	130,0	122,2	129,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе железнодорожного транспорта	439,7 213,6	92,8 98,2	95,9 96,5	98,5 100,4	105,4 102,5	99,1 98,3	105,8 104,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3545,7	90,2	97,4	94,5	106,2	98,6	109,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,1	100,6	99,3	103,7	112,7	102,3	118,4
Индекс потребительских цен		113,7	100,1	114,3	107,4	100,6	106,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,2	116,0	126,3	99,0	123,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	88,2	101,1	79,8	68,5	97,5	88,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,9	93,8	44,9	23,8	89,1	70,9



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

	Август 2022 г.	В % к		Январь- август 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.	Справочно		
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		август 2021 г. в % к		январь- август 2021 г. в % к январю- августу 2020 г.
					августу 2020 г.	июлю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	59907	112,9	96,1	112,7	108,3	94,7	109,2
реальная		98,8	96,6	98,5	101,5	94,5	103,0

6.3.3. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2022 ГОДА (https://www.klgd.ru/activity/economy/results/itogi_1_polugodie_2022.pdf)

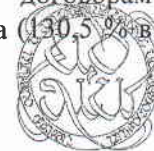
В I полугодии 2022 года на экономике городского округа «Город Калининград» в полной мере начали отражаться последствия геополитической ситуации и связанного с ней санкционного давления. Объем производства продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах) по отношению к I полугодью прошлого года составил 60,9 % (в целом по Калининградской области – 81,0 %). В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха по сравнению с I полугодием 2021 года объем производства (в действующих ценах) составил 96,2 % (по Калининградской области – 101,3%). В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений результат деятельности по сравнению с I полугодием 2021 года составил 91,3 % (в целом по Калининградской области – 99,3 %). Оборот розничной торговли в городском округе «Город Калининград» – 92,5 % (в сопоставимых ценах) по отношению к I полугодью 2021 года (в области - 99,8%). Индекс цен производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутрисоссийском рынке, в июне 2022 года по отношению к декабрю 2021 года составил: по обрабатывающим производствам – 114,0 %; по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 103,5 %; в водоснабжении, водоотведении, организации и сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений – 100,2 %. Индекс потребительских цен на продовольственные товары в июне 2022 года по отношению к декабрю 2021 года - 114,3%. Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июне 2022 года по отношению к декабрю 2021 года - 111,8%. 1 В данных итогах социально-экономического развития отдельные показатели являются предварительными (использованы данные оперативной статистической отчетности), в связи с чем данный анализ может быть впоследствии актуализирован. 2 Индекс потребительских цен на услуги в июне 2022 года по отношению к декабрю 2021 года – 105,9%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций города в июне 2022 года по сравнению с соответствующим месяцем 2021 года увеличилась на 11,7%, по сравнению с маем 2022 года на 6,3%.

Обрабатывающие производства

В I полугодии 2022 года по сравнению с I полугодием 2021 года, на общем фоне падения промышленного производства до уровня 119 975,3 млн. рублей (60,9 % к уровню I полугодия 2021 года), отмечен рост по следующим видам обрабатывающих производств (в действующих ценах): производство пищевых продуктов – 102,1%; производство химических веществ и химических продуктов – 132,0%; производство резиновых и пластмассовых изделий – в 2,6 раза; производство прочей неметаллической минеральной продукции – 199,9 %. При этом необходимо иметь в виду, что вышеуказанные показатели стали следствием усиления санкционного давления, а также нехватки импортных комплектующих в связи с нарушением логистических цепочек.

В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха за 6 месяцев текущего года в сравнении с соответствующим периодом 2021 года также отмечено падение до уровня 12 703,6 млн. рублей (96,2 % к соответствующему периоду прошлого года).

В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений снижение объемов достигло уровня 1 162,0 млн. рублей (91,3 % к прошлогодним значениям). Падение деловой активности и санкционные ограничения не могли не сказаться на работе **грузового транспорта**: за I полугодие 2022 года перевезено лишь 721,9 тыс. тонн грузов (92,7 % к уровню I полугодия 2021 года); грузооборот грузового автомобильного транспорта составил 226 484,9 тыс. т-км., что составило 59,6 % к уровню I полугодия 2021 года. Объем работ, выполненных по виду деятельности «**Строительство**», в I полугодии 2022 года составил 4 514,9 млн. рублей. Выполненный собственными силами крупных и средних организаций города объем работ и услуг по договорам строительного подряда в I полугодии 2022 года на 45,8% больше, чем в I полугодии 2021 года (130,5 % в



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

сопоставимых ценах). Доля г. Калининграда по объёму выполненных работ и услуг в строительстве области составила 57,1%. За 6 месяцев 2022 года ввод жилья в городе Калининграде вырос по сравнению с соответствующим периодом 2021 года на 35,0 % и составил 274,0 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений. Резкий рост объемов строительства обусловлен стремлением строительных организаций, действующих в условиях нарушения логистических цепочек, неопределенности с поставками и ценами строительных материалов, в максимально сжатые сроки завершить ранее начатые объекты.

**Основные экономические показатели
(I полугодие 2022 г. в % к соответствующему
периоду 2021 г.)**



■ Калининград ■ В целом по области

Демография.

В I полугодии 2022 года демографическая ситуация в городском округе «Город Калининград» характеризуется продолжающимся процессом убыли населения, о чём свидетельствуют следующие данные. Рождаемость за рассматриваемый период 2022 года в городе Калининграде незначительно снизилась по отношению к уровню аналогичного периода 2021 года - родилось 2159 человек (2170 человек за аналогичный период 2021 года). При этом число умерших (3385 человек в январе – июне 2022 года), несмотря на некоторое снижение к уровню соответствующего периода 2021 года (3606 человек), продолжает превышать число родившихся граждан. Естественная убыль населения в январе - июне 2022 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом 2021 года на 210 человек. Таким образом, естественная убыль населения городского округа «Город Калининград» сохраняется как тенденция: -1 226 человек в январе – июне 2022 года к -1 436 человекам в аналогичном периоде 2021 года. Геополитическая ситуация начинает сказываться на тенденциях миграционного движения населения городского округа «Город Калининград»: в I полугодии 2022 года число прибывших составило 9 703 человека (84,8 % к уровню 4 I полугодия 2021 года в 11 437 человек), миграционный отток населения (8957 человек за I полугодие 2022 года) превысил число выбывших за аналогичный период 2021 года на 22,3 % (7321 человек). В итоге миграционный прирост населения городского округа «Город Калининград» в I полугодии 2022 года составил 746 человек против 4 116 человек в соответствующем периоде 2021 года и, впервые за последние годы, не компенсировал потери численности населения от естественной убыли.





Геополитическая обстановка оказала существенное влияние, как на количество, так и на структуру миграционного потока: в миграционном потоке первого полугодия 2022 года преобладает обмен с регионами Российской Федерации и с государствами-участниками СНГ (при этом наиболее значительным он был с Казахстаном, Кыргызстаном и Таджикистаном).

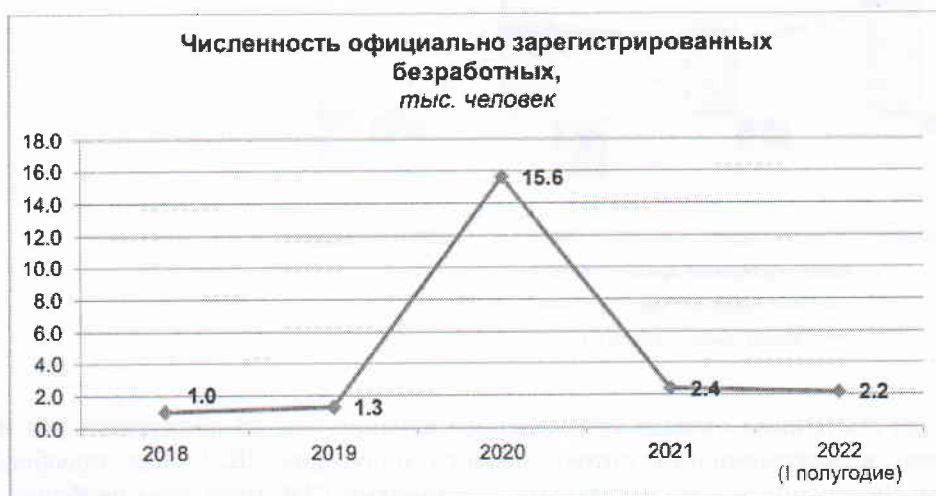
Безработица, доходы населения, инфляция, потребительский рынок

В целях поддержки бизнеса и населения в период геополитической нестабильности Правительством Российской Федерации были приняты и реализуются пакеты антикризисных мер, направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми, снижение текущих издержек бизнеса, создание стимулов для сохранения занятости. С начала 2022 года в городском округе «Город Калининград» наблюдается снижение уровня регистрируемой безработицы. Количество безработных уменьшилось на 10,2 % с 2398 до 2154 человек. В основном это состоящие на учете граждане, ранее осуществлявшие трудовую деятельность (1854 человека или 86,1%) и уволенные по причинам «собственное желание», «соглашение сторон» (1699 человек или 91,6 % от осуществлявших трудовую деятельность), «сокращение численности или штата работников либо ликвидация организации» (155 человек или 8,4%) из таких отраслей экономики, как оптовая и розничная торговля, обрабатывающее производство, транспортировка и хранение, и другие, а также граждане, впервые ищущие работу (ранее не работавшие) - 300 чел. или 13,9 %. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,8% от численности рабочей силы в 257,8 тыс. человек. С начала 2022 года за содействием в поиске подходящей работы обратились 7116 человек, проживающих в городе Калининграде, из них трудоустроены 1996 человек. Уровень трудоустройства составил 28,0% от обратившихся граждан (в 2021 году, соответственно - 9019 чел.; трудоустроены 2348 чел., уровень трудоустройства - 26,0%). По тендерному составу среди безработных преобладают женщины - 1361 человек (63,2%). Вместе с тем с начала 2022 года количество заявленных вакансий уменьшилось в 1,8 раза – с 11 436 до 6 421 единицы, по рабочим профессиям составляет 4 003 единицы или 62,3%. Наибольшее число заявленных работодателями вакансий составляют вакансии: государственное управление и обеспечение военной безопасности (20,5%); оптовая и розничной торговля (16,9 %); образование (12,0%), здравоохранение и предоставление социальных услуг (7,9%); строительство (6,5%); обрабатывающие производства (5,6%), транспортировка и хранение (4,6%), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (4,0%). Коэффициент напряженности рабочей силы на рынке труда, определяющий соотношение спроса и предложения рабочей силы, на 01.07.2022 года составил 0,8. На 01.07.2022 года в городе Калининграде зарегистрированы 26 организаций, в которых в июле - сентябре 2022 года предстоит высвобождение 845 работников {на аналогичную дату 2021 года – 14 организаций, 533 чел.}. В ходе реорганизации и оптимизации предприятий запланировано трудоустроить 650 чел. (в той же организации, либо в организацию - правопреемник), что составляет 76,9 % сотрудников, попавших под сокращение. Остальным гражданам, после регистрации в органах службы занятости населения в качестве ищущих работу и безработных, будут оказаны государственные услуги в полном объеме: трудоустройство на постоянные и временные рабочие места, переобучение по востребованным на рынке труда профессиям с последующим трудоустройством, получение услуг по организации собственного дела с последующей самозанятостью. На 01.07.2022 года в ГУ КО «Центр занятости населения Калининградской области» 36 организаций города Калининграда подали информацию о введении режимов неполной занятости для 989



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

человек: режим неполного рабочего времени по инициативе работодателя - 300 чел., временная приостановка работы - 404 чел., отпуск без сохранения заработной платы - 285 чел. (на аналогичную дату 2021 года – 9 организаций, 64 чел.). Всего под угрозой увольнения находится 1834 чел. (на аналогичную дату 2021 года – 597 чел.).



Средняя номинальная заработная плата, начисленная за I полугодие 2022 года сотрудникам крупных и средних организаций городского округа «Город Калининград», составила 56 681,6 рубля на одного работника и на 6,3 % выросла по отношению к уровню 2021 года. При этом рост номинальной заработной платы был нивелирован ростом потребительских цен, вследствие чего реальная заработная плата в I полугодии 2022 года составила 95,2%.



Одновременно необходимо отметить, что в городе Калининграде по состоянию на 01.07.2022 года задолженность по заработной плате отсутствует. Годовая инфляция в июне 2022 года снизилась до 11,7 % после 12,0 % в мае. Годовой темп прироста цен в городе сложился выше, чем по Северо-Западному федеральному округу (11,3%) и в целом по стране (11,4 %). На динамику инфляции основное влияние оказали укрепление рубля, расширение предложения некоторых продовольственных и непродовольственных товаров, а также охлаждение потребительского спроса после его всплеска в начале весны. Годовой темп прироста цен на продовольственные товары в июне снизился до 14,3 % после 15,2 % в мае. Основным фактором замедления роста цен на продовольствие стало расширение предложения плодоовощной продукции. Так, увеличение импортных поставок при одновременном укреплении рубля способствовало замедлению роста цен на капусту, лук, помидоры, а также груши, бананы, апельсины и лимоны. При этом картофель, морковь и свекла в годовом выражении подешевели. Дополнительное влияние на динамику цен оказали увеличение площадей тепличных хозяйств и наращивание объемов производства овощей аграриями Калининградской области. В июне продолжилось снижение годовых темпов прироста цен на сахар. Этому способствовали, с одной стороны – уменьшение спроса (после массовых закупок сахара впрок в марте этого года), с другой – увеличение его количества на полках магазинов в результате действия ограничений на его экспорт. Стабилизация ситуации со спросом также отразилась на замедлении роста цен на крупы.



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

температура прироста цен на непродовольственные товары в июне уменьшился до 11,8 % после 12,4 % месяцем ранее. Продолжилась коррекция цен и потребительского спроса на ряд непродовольственных товаров после их заметного роста в марте, что на фоне укрепления рубля способствовало замедлению годового роста цен на легковые автомобили, бытовую технику, телевизоры и медикаменты. Ограничения в экспорте нефти и древесины привели к расширению предложения моторного топлива и строительных материалов на внутреннем рынке, благодаря чему замедлился рост цен на автомобильный бензин всех марок, а также обрезные доски. Цены на древесно-стружечные плиты в годовом выражении снизились. Динамика цен на древесные материалы, в свою очередь, способствовала замедлению роста цен на мебель, что дополнительно поддерживалось ослаблением потребительской активности. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в городе Калининграде в июне 2022 года составила 7146,40 рубля. По сравнению с декабрем 2021 года она увеличилась на 20,2%. Годовой темп прироста цен в сфере услуг в июне увеличился до 5,9 % после 4,4 % в мае. Основной вклад внесло ускорение годового роста цен на аренду квартир. На это повлиял эффект низкой базы прошлого года, когда спрос на проживание в городе сдерживался ухудшением эпидемической ситуации и вводом новых ограничительных мер. Нарушения международной логистики привели к росту затрат на поставку оборудования, необходимого для расширения сетей сотовой связи. Это обусловило пересмотр тарифной политики операторов связи и увеличение годовых темпов прироста цен на их услуги. По данным статистики за январь – июнь 2022 года оборот розничной торговли по г. Калининграду (в фактических продажных ценах, включая торговую наценку, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи) составил 40 120,67 млн. рублей (103,3 % к соответствующему периоду прошлого года). Оборот общественного питания в I полугодии 2022 года составил 1 417,2 млн. рублей, темп роста в фактических ценах – 99,2 % к уровню I полугодия прошлого года. В I полугодии 2022 года населению г. Калининграда было оказано платных услуг на 17 241,40 млн. рублей (94,4 % к соответствующему периоду прошлого года, в фактических ценах).

Инвестиции в основной капитал

За I полугодие 2021 года инвестиции в основной капитал по городу Калининграду составили 69,7 % всех инвестиций, осуществленных за данный период в Калининградской области.



Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) за I полугодие 2022 года составил 23 267,70 млн. рублей, что в 1,8 раза больше, чем за I полугодие 2021 года (12 399,6 млн. рублей). Сложившаяся ситуация обусловлена стремлением хозяйствующих субъектов, действующих в условиях экономической неопределенности, в максимально сжатые сроки завершить ранее начатые объекты. Источниками финансирования инвестиций в основной капитал в I полугодии 2022 года стали собственные средства организаций – 65,8 %, привлеченные средства – 34,2 %, в структуре которых преобладают средства бюджетов всех уровней (19,0 %) и банковские кредиты (7,2 %).

Предварительные итоги социально-экономического развития в 2022 году



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

Показатели	отчет		оценка
	2020 год	2021 год	2022 год
1	2	3	4
Численность постоянного населения (на конец года), тыс. чел.	493,3	498,3	496,8
Численность рабочей силы, тыс. чел.	255,1	263,3	259,7
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям, в расчете на одного работника, рублей	48 184,2	53 302,5	59 165,8
Реальная заработная плата по крупным и средним предприятиям, % к предыдущему году	100,5	101,0	96,4
Сводный индекс потребительских цен на конец года (декабрь в % к декабрю предшествующего года)	105,1	109,5	115,1
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования, в действующих ценах (по крупным и средним предприятиям), млн. руб.	40 287,43	36 629,17	38 783,11
индекс физического объема инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	79,3	84,9	89,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям:			
Обрабатывающие производства в действующих ценах, млн. руб.	331 028,57	393 805,76	252 116,70
темпы роста в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	85,4	107,1	54,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха в действующих ценах, млн. руб.	22 356,78	26 125,11	24 705,01
темпы роста в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	90,4	108,0	89,9
Объем работ и услуг, выполненных собственными силами предприятий и организаций по договорам строительного подряда в действующих ценах, млн. руб.	6 741,19	8 691,32	9 202,41
темпы роста в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	55,5	119,4	89,2
Объем ввода жилых домов в эксплуатацию, тыс. кв. м общей площади	675,4	604,1	517,3

1	2	3	4
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя – всего, кв. м	33,3	31,3	32,4
в т.ч. введенная в действие за год, кв. м	1,37	1,22	1,04
Оборот розничной торговли, в действующих ценах, млн. руб.	70 468,47	82 032,70	86 205,13
в товарной массе, % к предыдущему году	111,2	106,3	91,3
Объем платных услуг населению, в действующих ценах, млн. руб.	26 302,10	32 704,10	34 668,67
в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	85,5	113,6	92,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец года, тыс. чел.	15,6	2,4	2,7
Уровень регистрируемой безработицы, %	6,1	0,9	1,0

*Отдельные показатели являются предварительными (использованы данные оперативной статистической отчетности) и могут уточняться в последующих анализах социально-экономического развития городского округа «Город Калининград»

6.3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Во всем мире основой рынка недвижимости является земля. Уровень развития земельных отношений на той или иной территории во многом определяет перспективы роста экономики этого региона в целом. Ведь земля, наряду с трудом и капиталом, одна из основ благосостояния и возможности его приумножения. Площадь Калининградской области - 1,5 млн. га. Из них 790 тыс. га – сельхоз.земли, 100 тыс.га - земли поселений. Почти столько же - земли промышленности, транспорта, связи, энергетики и Министерства обороны (в этой группе земли последнего явно преобладают, хотя точной открытой оценки их площадей не существует). Остальное - земли водного, лесного



фондов, особо охраняемых территорий и запаса. Земля – это ограниченный ресурс, и особенно это ощущается в Калининграде, где идет активное жилищное строительство и свободных участков с каждым годом становится все меньше. Большая часть землеотводов была произведена еще в 1994-1998 гг, после чего новых поступлений не было. Цены на земельные участки ежегодно поднимались на 20-40 %, но начиная примерно с марта 2009 года влияние мирового финансового кризиса привело к некоторому замедлению роста цен на земельные участки. Наиболее востребованы в Калининграде земельные участки в административных границах города, особенно в историческом центре, в престижных районах, таких участков с каждым годом остается все меньше и если появляется предложение о продаже такого участка, то стоимость его довольно велика. В последнее время в Калининграде рынок земельных участков смещается к окраинам, за счет которых увеличивается территория самого города. Достаточно стремительно растут цены на земельные участки с разрешенным использованием под строительство индивидуальных жилых домов, пожалуй, сегодня именно этот сегмент рынка недвижимости является "рекордсменом" с точки зрения роста цен, соответственно предложения на земельных аукционах увеличивается. Земельный рынок Калининграда функционирует в соответствии с экономическими законами: цены на востребованный товар стремительно растут, а если его оказывается в избытке, рост замедляется, поэтому в последнее время все больше земельных торгов не состоялось из-за отсутствия спроса. Объем и структура спроса зависят от многих факторов, в условиях кризиса на первый план выходит группа неценовых факторов. К таким можно отнести факторы:

- снижение уровня потребительской уверенности и ухудшение материального положения населения;
- негативные потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- перераспределение потребительских приоритетов и расходов;
- снижение числа покупателей на рынке;
- нестабильность курсов валют;
- кредитная политика банков и пр.

Что касается остальной части Калининградской области, то наиболее интересны участки земли в границах более-менее крупных городов, в которых имеется более развитая инфраструктура и наличие рабочих мест в этих городах. В зависимости от назначения участка, его локации и площади стоимость права застройки имеет довольно большой разброс.

Прошедший год охладил азарт – земельные аукционы районных центров оказались без игроков. Дохода бюджету земельные аукционы не дали. Прежде всего потому, что участки эконом класса либо находились в не слишком удобных местах, либо не могли похвастаться полным комплектом инженерных коммуникаций. Действительно, если удаленный от областного центра «кусочек» земли получал от муниципалитета «приданое» всего лишь в виде воды (недалеко!) и дороги (почти асфальтированной), то даже та цена, по которой предлагалась земля на аукционах потенциальных покупателей не вдохновляла. Однако можно ожидать что в связи с сокращением количества привлекательных участков уже в ближайшем будущем заставят многих покупателей обратить свой взор на более дальние рубежи области. Земля на морском побережье продолжит расти в цене, что подтверждается не уменьшающимся спросом на участки по всем направлениям прибрежной зоны. Практически все города Калининградской области подходят к той стадии, когда ресурс свободных и готовых для застройки площадок уже исчерпан. Это требует вовлечения в оборот новых земель, расположенных в пригородной зоне, как правило, земель сельскохозяйственного назначения. Правительством Калининградской области ведется работа по увеличению площадей земельных участков под комплексную жилую застройку, включая малоэтажную застройку, посредством осуществления процедуры перевода земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли населенных пунктов». За период с 2007 года по настоящее время Правительством Калининградской области в соответствии со статьями 8, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 4,1 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» принято восемь постановлений о включении в границы поселков земельных участков, общей площадью 1137,746 га, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для многоэтажного и малоэтажного жилищного строительства. Основная часть территорий, отведенных для строительства, не обеспечена социальной и инженерной инфраструктурой, что является одной из главных причин, сдерживающих освоение новых территорий. Уже построенные индивидуальные жилые дома не вводятся в эксплуатацию по причине отсутствия технической возможности существующих инженерных коммуникаций.

Первичный рынок земли в Калининградской области считается сформированным и отчасти закрытым. Причин этому две. Во-первых, большая часть земли в областном центре, а также в курортных районах уже продана, в результате свободной земли под застройку здесь практически не осталось. Во-вторых, неопределенность со статусом большей части земель не позволяет существенно расширить первичный земельный рынок. В результате сочетания двух этих факторов вторичный рынок земли, особенно в некоторых районах, растет с опережающими темпами. Лидеры роста рынка земли в Калининградской области – Светлогорский городской округ, Зеленоградский и Гурьевский районы. Если последний растет сравнительно недавно ввиду близости к областному центру и реальной перспективе перевода близлежащих сельскохозяйственных земель в земли поселений, то первые два района растут быстрыми темпами благодаря своей



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

туристической привлекательности, малому количеству свободных участков земель поселений, а также значительному интересу иностранных инвесторов к землям в этих районах. В силу перечисленных причин, муниципалитеты в таких районах, в основном, практикуют продажу права аренды земель, земля сдается в аренду на несколько лет с обременением, обязывающим арендатора начать строительство, после окончания строительства земельный участок переоформляется или в долгосрочную аренду, или в собственность. Продажи как таковые, со сменой собственника, практикуются сейчас только на вторичном рынке. Низкими остаются цены на землю в восточных (депрессивных) районах области. Земля может являться и весьма привлекательным объектом для инвестиций, и настолько же непривлекательным.

6.3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно техническому заданию необходимо определить рыночную стоимость земельного участка категории – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для ведения садоводства.

Землями населенных пунктов (земли поселений) называются земли, которые используются и предназначаются для застройки, а также развития населенных пунктов. Земли населенных пунктов отделяются от земель других категорий границами городских и сельских населенных пунктов. В соответствии с п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ: существуют предписания градостроительного регламента, исходя из которых разные участки земли, находящиеся в одном и том же населенном пункте, могут иметь различные предназначения.

Вид разрешенного использования земельного участка – своеобразная подкатегория, которая предписывает возможное использование участка его собственником или арендатором. К основным видам разрешенного использования земельных участков относятся: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ), дачное строительство, ведение дачного хозяйства, ведение садоводства и огородничества, сельскохозяйственное производство, организация фермерского хозяйства, организация крестьянско-фермерского хозяйства, ведение сельского хозяйства, малоэтажное жилищное строительство, сельскохозяйственное использование, жилищное строительство, жилая и коммерческая застройка.

Согласно разъяснениям, приведенным в сборнике под редакцией Лейфера Л.А. все земельные участки, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов. Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1, 2. Для городов с численностью менее 500 тыс. человек» Лейфер Л.А. ЗАО Приволжский центр финансово-консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2020 принята за основу несколько иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Поэтому, исходя из анализа фактического использования оцениваемых земельных участков, которые находятся в составе дачного, садоводческого объединений, можно применить скидки для земельных участков под ИЖС.

Еще одним из важнейшим ценообразующим фактором для земельных участков является местоположение. Поправка на местоположение вносится, когда характеристика прилегающей территории рассматриваемого объекта и аналога отличаются. Поправка на местоположение учитывает следующие особенности:

- транспортная доступность;
- репутация района;
- коммерческий спрос на район;
- расстояние до общественного центра города;

Местоположение объекта является одним из основных ценообразующих факторов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Даже если объекты находятся в одной градостроительной зоне, при проведении анализа влияния факторов оценки местоположения объекта может быть очень значительно.



6.3.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ ИЗ ВЫДЕЛЕННОГО СЕГМЕНТА РЫНКА

В связи с вышеизложенным в качестве основных критериев для отбора аналогов были выделено местоположение г. Калининград и аналогичное или подобное функциональное назначение объектов.

Общая выборка публичных предложений по продаже земельных участков для ведения садоводства.

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./м2.	Описание объектов-аналогов
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Садовая 304 (ор-р ул. Летняя)	980 000	478,7	2047,21	<p>Продам земельный участок площадью 478,4 кв.м. Я собственник. СНТ Рассвет г. Калининград Кадастровый номер: 39:15:151107:304 Адрес: г. Калининград, ул. Летняя, СНТ " Рассвет", 3-я Садовая, 304. Категория земель: земли населенных пунктов.</p> <p>Разрешенное использование: для ведения садоводства.</p> <p>В собственности, без обременений. Ровный, ухоженный. Свет. Участок в черте города, отличные подъездные пути с ул. Летняя и с окружной дороги, так же есть заезд со стороны ул. Иртышская.</p> <p>Очень удобный заезд на участок с улицы Летняя через автоматические ворота. Это избавит вас от необходимости тратить время на проезд по территории СНТ. Зона для активного отдыха и пикников в черте города. Хороший вариант для постоянного проживания, в шаговой доступности магазины и остановки общественного транспорта. В минуте ходьбы от участка Пеньковое озеро, популярное среди любителей рыбалки. Общество активно развивается. Земля плодородная, из года в год радует отличным урожаем..</p> <p>Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_snt_dnp_2423273337</p>
2	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Лазурная, 12	2 900 000	595,40	4870,68	<p>Земельный участок прямоугольной формы с кадастровым номером: 39:15:151102:126, площадью 6 соток (уточненная площадь по данным публичной кадастровой карты составляет 595,4 кв.м.) расположенный в черте города. Застроек на участке нет. Имеются плодовые деревья и кустарники. Участок огорожен забором. В шаговой доступности торговый центр "Южный", церковь, ближайшая остановка в 5 минутах ходьбы. Улица Лазурная.</p> <p>Торг уместен. Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_snt_dnp_2389945385</p>



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./м2.	Описание объектов-аналогов
3	Калининградская обл., г. Калининград, ул. 1-я Садовая	3 800 000	1434	2649,93	<p>Продажа от собственника. Два смежных участка: 39:15:151107:47, 39:15:151107:45, общая площадь 15 сот., уточненная площадь по данным публичной кадастровой карты составляет 1434 кв.м. Категория и виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов, Для ведения гражданами садоводства и огородничества (Можно строить дом и приписываться, прописка будет г. Калининград) Главное преимущество участка - ширина, по СНиП можно строить дом (достаточно места от границ соседних участков), пока это единственное предложение в данном СНТ. На границе участка свет 15 кВт, земли включены в проект газификации, точка врезки в газ недалеко от границ участка. Вокруг строят многоквартирные жилые комплексы, данная локация - частный сектор. В СНТ есть три въезда, со стороны ул. Громовой, ул. Летней, Большой окружной дороги. Все въезды оборудованы автоматическими воротами. Сам участок правильной формы, ровный и сухой, сохранены плодовые деревья, земля удобралась. Изначально брали для постройки частного дома. Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_snt_dnp_2528272092</p>
4	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Изумрудная, 23	1 900 000	633,4	2999,68	<p>Продается земельный участок 6.33 соток (уточненная площадь по данным публичной кадастровой карты составляет 633,4 кв.м.) КН 39:15:151102:177 в СНТ Заря, ориентир ул. У. Громовой, ул. Иртышская. В собственности. Участок правильной формы 20x30, сухой. На участке есть колодец, плодовые деревья и кустарники. Электричество на участке, газ проходит по улице, интернет оптоволокно. Сосед уже построились и живут круглогодично. В шаговой доступности отлично развитая инфраструктура Московского района: 3 школы, детские сады, супермаркеты, торговый центр Южный, церковь. Ближайшая остановка в 5 минутах ходьбы. Доп. описание: водоснабжение: колодец Номер в базе: 8014083. Район: Заря СНТ (Московский район) Источник информации: https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale_lot_1575513140</p>

6.3.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СЕГМЕНТА РЫНКА

Анализ основных факторов влияющих на спрос предложение и цены сегмента рынка

Основными факторами, влияющими на цену ЗУ являются:

- Вид права (собственность, аренда) – земельные участки на праве собственности (или праве долгосрочной аренды), как правило, являются более привлекательными по сравнению с земельными участками на праве краткосрочной аренды.



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

- *Срок аренды* – при одинаковой стоимости права аренды сроком меньше чем 49 лет и 49 лет арендатор выбирает аренду на 49 лет, даже если в его бизнес плане срок аренды предусмотрен менее чем на 49 лет.
- *Местоположение (удаленность от города или населенного пункта, близость к морю и т.п).* Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для ЗУ для строительства коммерческих объектов, включающий в себя такие факторы, как транспортное обеспечение и развитость инфраструктуры.
Транспортное обеспечение – наличие подъездных автодорог, в т. ч. близость к основной автодороге с асфальтовым покрытием, интенсивность транспортного сообщения, обеспеченность общественным транспортом (транспортной оснащенностью района расположения объекта) повышает спрос и цену земельного участка.
Развитость инфраструктуры района – ЗУ для строительства объектов, расположенные в районе с развитой инфраструктурой стоят дороже.
- *Наличие инженерных коммуникаций* (водоснабжение, канализация, электричество, газоснабжение, технические условия). Этот фактор также имеет огромное значение, поскольку существенно выше цены на участки с подведенными коммуникациями.
- *Фактор масштаба или площади земельного участка.* Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.
- *Разрешенное использование земельного участка.* Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий.
- *Наличие ограничения (обременения) прав на земельные участки.* Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запретов, стесняющих правообладателя при осуществлении прав собственности или иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Основные выводы из проведенного анализа сегмента рынка

В связи с ограниченностью платежеспособности потребителей, значительного повышения стоимости недвижимости ожидать в следующем году не стоит. Колебания цен на новые объекты возможны, потому что будет изменяться стоимость строительства.

Наименование	Показатели стоимости (цена предложения), руб./ кв.м.
Минимальное значение выборки (без учета скидки на торг)	2047,21
Максимальное значение выборки (без учета скидки на торг)	4870,68
Среднее значение по выборке (без учета скидки на торг)	3141,88
Срок экспозиции, мес.	10 (12)

Исходя из вышесказанного, для расчетов стоимости земельного участка использовались все аналоги. В качестве ценообразующих факторов определены следующие: право собственности (имущественные права), срок аренды, скидка на торг.

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, подбираются объекты – аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты- аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

В данном разделе приведены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков соответствующего подсегмента. Исходными данными для приведения этих факторов в первую очередь послужил анализ статистической информации по предложениям к продаже земельных участков, а также анализ наиболее часто используемых в практической работе оценщика факторов для исследуемого сегмента.

Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при выполнении ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» в соответствии с которыми в отчете об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (п. 8, з), а также при выполнении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

предложения цены сопоставимых объектов недвижимости, а также приводить интервалы значений этих факторов (п. 11, г).

Левый столбец в таблице показывает ранг данного фактора, т.е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельного участка.

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

После анализа рынка недвижимости (аналогичных объекту оценки) в качестве ценообразующих факторов для оцениваемого объекта выделены следующие: скидка на торг, местоположение, фактор масштаба (корректировка на площадь).

В таблице приведены основные факторы, влияющие на цены и интервалы значений этих факторов (доверительном и расширенном).

Ценообразующий фактор	Среднее значение, %	Интервалы значений этого фактора, %	
		Доверительный интервал	Расширенный интервал
Имущественные права (отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене таких же земельных участках в собственности)	13(0,87)	14-11 (0,86 – 0,89)	18– 7 (0,82 – 0,93)
Имущественные права (отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене таких же земельных участках в собственности)	23(0,77)	25-20 (0,75 – 0,80)	32-14 (0,68 – 0,86)
Скидка на торг (активный рынок)	8,8 (0,912)	7,8 – 9,7 (0,922 – 0,903)	4,6 -12, (0,954 – 0,871)
Местоположение			
Центры деловой активности по отношению к самому дорогому району	12 (0,88)	14 – 16 (0,86 -0,84)	19 – 6 (0,81 – 0,94)
Индивидуальная жилые дома по отношению к самому дорогому району	26 (0,74)	29 – 23 (0,71 – 0,77)	34 – 18 (0,66 – 0,82)



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

Высотная (многоквартирная) жилая застройка по отношению к самому дороговому району	22 (0,78)	24 – 20 (0,76 – 0,80)	29 – 15 (0,71 – 0,85)
Окраины городов по отношению к самому дороговому району	35 (0,65)	37 – 34 (0,63 – 0,66)	44 – 27 (0,56 – 0,73)
Фактор масштаба (рассчитаны на основании степенной зависимости снижения удельной стоимости)	Более подробные данные см. при описании корректировки на площадь (фактор масштаба) с интервалами значений		
Срок аренды	Подробные расчеты см. при описании корректировки		

Величины среднего значения и интервалов границ доверительного и расширенного интервалов приведены по данным справочника оценщика недвижимости – 2022 «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1/Часть 2» Лейфер Л.А., ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022.

Дополнительно можно добавить, что доверительный интервал отвечает высокой доверительной вероятности (0,95). Смысл доверительного интервала показывает с доверительной вероятностью 0,95 среднее значение ценообразующего фактора находится в доверительном интервале. При этом диапазон таких значений может быть значительно шире (расширенный интервал). В отличие от доверительного интервала расширенный интервал показывает диапазон в котором с высокой вероятностью (более 0,8) находится значение соответствующей характеристики (поправки, коэффициента и т.п.). В силу того, что распределение значений характеристик несимметричное, средние значения в общем случае может не совпадать с серединой этого интервала. Более подробное описание значений ценообразующих факторов приведены при описании корректировок при расчете стоимости в сравнительном подходе.

6.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Одним из важнейших принципов ценообразования объектов недвижимого имущества является принцип *наиболее эффективного использования*, так в ФСО№7 установлено, что наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Лучшее и наиболее эффективное использование представляет предпосылку, на которой базируется рыночная стоимость. Для получения лучшего и наиболее эффективного использования прогнозируемое использование должно удовлетворять критериям:

- Юридически правомочное использование - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены разрешениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физически возможное использование - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Экономическая целесообразность - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное решение будет давать приемлемый потенциальный доход владельцу объекта.
- Максимальная доходность – рассмотрение того, какое из всех юридически разрешенных, физически и экономически целесообразных вариантов использования будет приносить наибольшую прибыль.

6.4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наиболее эффективное использование лежит в основе определения рыночной стоимости. Понимание поведения и динамики рынка недвижимости существенно для определения наиболее эффективного использования имущества. Поскольку рыночные силы создают рыночную стоимость, взаимодействие между рыночными силами и наиболее эффективным использованием имеет фундаментальное значение.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться



как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о том, что по разумным соображениям подобное использование является вероятным. После того как анализ покажет, что по разумным соображениям один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным. Применение этого определения позволяет оценщику определять степень износа и устаревания зданий, наиболее подходящий характер улучшений для земельного участка, судить об осуществимости реабилитационных и реновационных проектов, а также ориентироваться во многих других ситуациях, связанных с оценкой.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка с имеющимися улучшениями учитывались следующие критерии анализа:

Законодательно разрешенное использование. Категория земель - земли населенных пунктов. Объект оценки находится в границах землеотвода под ведение садоводства.

- Физически возможное использование. Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемого объекта в качестве используемого объекта под ведение садоводства. Это делает физически осуществимым вариант использования именно такой, что совпадает с разрешенным использованием.

- *Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.* В рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными. Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости. Существующая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать следующие виды использования объекта оценки под ведение садоводства.

- Максимальная доходность. Расчет максимальной доходности объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных.

- Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием, но с разрешенным использованием должно совпадать. Имеющиеся характеристики позволяют рассматривать использование объекта по одному варианту – как текущее.

При этом наиболее эффективное использование земельного участка принято Оценщиком – под ведение садоводства. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе аналитических выводов, тем самым, выражает лишь его мнение и посылку для стоимостной оценки объекта, а не безусловный факт.

Анализируя положение объекта оценки, его физические и экономические характеристики по параметрам вышеизложенного, можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование недвижимости учитывая цели и задачи оценки может происходить только в варианте разрешенного использования, определенного заказчиком (собственником).

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей, и продавцов (о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

1. Осмотр земельного участка, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. Сбор информации о составе объекта оценки, правах собственности на него, технических данных, сервитутах и ограничениях.

2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки. Сбор данных о рынке аналогичного имущества с опросом представителей риэлтерских фирм, обзор периодических информационно-рекламных



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

изданий с целью сбора информации по сделкам купли-продажи, по ценам предложений на продажу на аналогичные объекты, установившимся ставкам арендной платы и т.п.

3. Сбор данных о районе расположения и его характеристиках, географические, исторические, экономические и социальные данные по региону.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, с учетом проведенного исследования рынка аналогичного имущества.

5. Выбор метода (методов) оценки и осуществление необходимых расчетов. Определение рыночной (иной) стоимости объекта оценки с использованием общепринятых подходов.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке с определением итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Подготовка, оформление и передача заказчику письменного отчета об оценке.

7.1. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ

Оценка – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей, и продавцов (о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Согласно Федеральному Стандарту Оценка №1, п.11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В теории оценки, при определении стоимости объекта оценки, используются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный подходы.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных с осуществлением разных подходов, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем, делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

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.

7.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

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

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

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — не застроенных 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).

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию,

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса, - наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

-соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка.

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

7.1.2. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Преимущества каждого подхода или метода при определении рыночной стоимости объектов оценки, определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца



- тип качество информации, на основе которых проводится анализ.
- способность параметров, используемых подходов и методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта оценки можно использовать несколько подходов или методов оценки, были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Рыночная стоимость при оценке объекта оценки предполагает достаточное наличие имущества для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение взвешенной цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта оценки.

Применяемость методов оценки земель:

Методы оценки земельных участков	Освоенность земельного участка	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
Метод сравнения продаж	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	+	-
Метод выделения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод распределения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод капитализации земельной ренты	застроенный	-	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод остатка	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод предполагаемого использования	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+

Знаком «+» отмечен метод, применяемый для оценки земельного участка в зависимости от его освоенности. Для применения метода оценщику должна быть известна исходная информация. Наличие объема необходимой информации является определяющим фактором при выборе метода. В данном отчете применяется метод сравнения продаж, как наиболее точно соответствующий целям и задачам оценки.

8. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ

8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ РАСЧЕТОВ В ЗАТРАТНОМ ПОДХОДЕ)

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, которые необходимы для восстановления, либо замещения объекта оценки, данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения и это означает, что для оценки земельного участка затратный подход не применим, поскольку земля является уникальным объектом – не возобновляемым и не подверженным износу, и она не может быть воспроизведена физически. Исходя из данного понятия, а также принимая во внимание методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (распоряжение Минимущества №568-р от 06.03.2002г.) применение затратного подхода к оценке земельного участка как свободного не представляется возможным.

Учитывая вышеизложенное, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ РАСЧЕТОВ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ)

Отказ от применения доходного подхода, в частности от метода капитализации земельной ренты, который может быть применен к земельным участкам, рассматриваемым как свободные, обусловлен отсутствием достоверной информации по сдаче в аренду на рыночной основе участков, которые можно



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

принять как аналоги, данные по аренде предоставляемые органами, управляющими имуществом не являются рыночными. Кроме того, в доступных источниках таких данных не обнаружено. Исходя из данного понятия, а также принимая во внимание методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (распоряжение Минимущества №568-р от 06.03.2002г.) применение доходного подхода к оценке земельного участка как свободного не представляется возможным.

Учитывая вышеизложенное, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Одним из методов сравнительного подхода является метод сравнительного анализа продаж (прямое сравнение продаж), который реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за имущество цену, превышающую стоимость приобретения аналогичного, с точки зрения покупателя, имущества. Прямое сравнение продаж предусматривает внесение к ценам продаж сравнимых объектов необходимых поправок, компенсирующих их наиболее важные отличия (как в лучшую, так и в худшую сторону) от оцениваемого имущества. Оценка рыночной стоимости прямым сравнением продаж исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого объекта определяется ценами недавних сделок со схожими по своим характеристикам объектами

Описание объекта оценки

<i>Местоположение</i>	<i>Общая площадь, кв. м</i>	<i>Описание объекта оценки</i>
Калининградская область, г. Калининград, ул. Батальная, с/т «Пенсионер»	361,6	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:141311:171 Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование под ведение садоводства Право: муниципальная собственность. Обременения: не зарегистрированы.

Описание объектов сравнения

В качестве основных критериев для отбора аналогов были выделено местоположение г. Калининград и аналогичное или подобное функциональное назначение объектов.

Общая выборка публичных предложений по продаже земельных участков для ведения садоводства.

<i>№ п/п</i>	<i>Местоположение</i>	<i>Цена, руб.</i>	<i>Общая площадь, кв. м</i>	<i>Удельная стоимость, руб./м2.</i>	<i>Описание объектов-аналогов</i>
--------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость , руб./м ² .	Описание объектов-аналогов
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Садовая 304 (ор-р ул. Летняя)	980 000	478,7	2047,21	<p>Продам земельный участок площадью 478,4 кв.м. Я собственник. СНТ Рассвет г. Калининград Кадастровый номер: 39:15:151107:304 Адрес: г. Калининград, ул. Летняя, СНТ "Рассвет", 3-я Садовая, 304. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения садоводства. В собственности, без обременений. Ровный, ухоженный. Свет. Участок в черте города, отличные подъездные пути с ул. Летняя и с окружной дороги, так же есть заезд со стороны ул. Иртышская. Очень удобный заезд на участок с улицы Летняя через автоматические ворота. Это избавит вас от необходимости тратить время на проезд по территории СНТ. Зона для активного отдыха и пикников в черте города. Хороший вариант для постоянного проживания, в шаговой доступности магазины и остановки общественного транспорта. В минуте ходьбы от участка Пеньковое озеро, популярное среди любителей рыбалки. Общество активно развивается. Земля плодородная, из года в год радует отличным урожаем.. Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._snt_dnp_2423273337</p>
2	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Лазурная, 12	2 900 000	595,40	4870,68	<p>Земельный участок прямоугольной формы с кадастровым номером: 39:15:151102:126, площадью 6 соток (уточненная площадь по данным публичной кадастровой карты составляет 595,4 кв.м.) расположенный в черте города. Застроек на участке нет. Имеются плодовые деревья и кустарники. Участок огорожен забором. В шаговой доступности торговый центр "Южный", церковь, ближайшая остановка в 5 минутах ходьбы. Улица Лазурная. Торг уместен. Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._snt_dnp_2389945385</p>



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./м2.	Описание объектов-аналогов
3	Калининградская обл., г. Калининград, ул. 1-я Садовая	3 800 000	1434	2649,93	<p>Продажа от собственника.</p> <p>Два смежных участка: 39:15:151107:47, 39:15:151107:45, общая площадь 15 сот., уточненная площадь по данным публичной кадастровой карты составляет 1434 кв.м.</p> <p>Категория и виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов, Для ведения гражданами садоводства и огородничества (Можно строить дом и приписываться, прописка будет г. Калининград)</p> <p>Главное преимущество участка - ширина, по СНиП можно строить дом (достаточно места от границ соседних участков), пока это единственное предложение в данном СНТ.</p> <p>На границе участка свет 15 кВт, земли включены в проект газификации, точка врезки в газ недалеко от границ участка.</p> <p>Вокруг строят многоквартирные жилые комплексы, данная локация - частный сектор.</p> <p>В СНТ есть три въезда, со стороны ул. Громовой, ул. Летней, Большой окружной дороги. Все въезды оборудованы автоматическими воротами.</p> <p>Сам участок правильной формы, ровный и сухой, сохранены плодовые деревья, земля удобрялась. Изначально брали для постройки частного дома. Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_snt_dnp_2528272092</p>
4	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Изумрудная, 23	1 900 000	633,4	2999,68	<p>Продается земельный участок 6.33 соток (уточненная площадь по данным публичной кадастровой карты составляет 633,4 кв.м.) КН 39:15:151102:177 в СНТ Заря, ориентир ул. У. Громовой, ул. Иртышская. В собственности.</p> <p>Участок правильной формы 20x30, сухой. На участке есть колодец, плодовые деревья и кустарники. Электричество на участке, газ проходит по улице, интернет оптоволоконс.</p> <p>Соседи уже построились и живут круглогодично.</p> <p>В шаговой доступности отлично развитая инфраструктура Московского района: 3 школы, детские сады, супермаркеты, торговый центр Южный, церковь. Ближайшая остановка в 5 минутах ходьбы. Доп. описание: водоснабжение: колодец Номер в базе: 8014083. Район: Заря СНТ (Московский район)</p> <p>Источник информации: https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale_lot_1575513140</p>

Обоснование выбора аналогов. Все аналоги принимаются к расчетам т.к информация по аналогам имеет точное определение по назначению и разрешенному использованию, аналоги имеют сопоставимые характеристики с объектом оценки.

На различия в характеристиках сопоставимых объектов вводятся поправки. В качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв.м. общей площади и в нее вносятся поправки. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).



Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² общей площади нежилых помещений/ зданий.

Последовательность внесения поправок

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. право собственности на недвижимость;
2. условия финансирования;
3. условия продажи;
4. состояние рынка;
5. местоположение;
6. физические характеристики;
7. характер использования;

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

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

Поправка на право собственности. Согласно Гражданскому кодексу, право собственности состоит из: права распоряжения, права владения и права пользования. Все аналоги находятся в праве собственности, корректировки не требуется.

Поправка на условия финансирования

Условия финансирования всех объектов одинаковые - оплата наличным или безналичным расчетом. Корректировка не применялась.

Скидка на торг – В подавляющем большинстве случаев оценщики не имеют возможности использовать данные по реальным сделкам по продажам, и вынуждены ограничиваться информацией по предложениям, представленным в специализированных источниках. Стандартная поправка на торг когда объекты – аналоги на дату оценки еще не проданы, а только выставлены на продажу. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории сделок купли-продажи ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложений. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено, поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости является закрытой и третьим лицам не разглашается. Учитывая состояние рынка недвижимости, величина поправки принята экспертно по данным табл. 81 «Значение скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов» справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1/Часть 2» Лейфер Л.А., ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022) в размере среднего значения 8,8 % (ИЖС) для всех аналогов.



Таблица 81. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

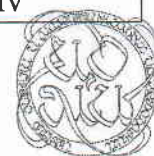
Поправка на местоположение. Предложений на продажу земельных участков под многоквартирное жилищное строительство на момент оценки не очень много, то оценщиком были подобраны предложения по продажам земельных участков с разрешенным использованием земельных участков под многоквартирное жилищное строительство в г. Калининграде без учета разбивки по районам.

Местоположение объекта является одним из основных ценообразующих факторов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Для корректировки на местоположение применяются территориальные коэффициенты, которые позволяют переносить информацию от объектов – аналогов к оцениваемому объекту с помощью справочника «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1, 2. Для городов с численностью менее 500 тыс.человек» Лейфер Л.А ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022).

Трудность проблемы определения территориальных коэффициентов связана с тем, что каждый город, каждый регион имеет свои особенности, влияющие на соотношения цен между объектами, находящимися на различных территориях. В данном случае использовались типовые зоны, характерные для многих территорий Российской Федерации, сходных по политическому и экономическому статусу численности населения. Месту в политической и экономической жизни региона.

Формирование коллективных экспертных оценок территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений от местонахождения в пределах города, основано на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть модели состоит в том, что цены на земельные участки в населенных пунктах, находящиеся в более дорогих районах обычно характеризуются более дорогим жильем и коммерческой недвижимостью. Таким образом, около более «дорогих» зонах концентрируются объекты с более высокими ценами недвижимости. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно охарактеризовать подобными ценообразующими факторами. Для формирования шкалы корректировок для сравнения аналогов с объектом оценки по местонахождению в пределах города в Справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон.

Типовые зоны в пределах города	код
Центр города	I
Центры деловой активности	II
Зоны автомагистралей	III
Индивидуальная жилая застройка	IV



Многоквартирная жилая застройка	V
Окраины города, промзоны	VI

Определение типовой зоны для земельного участка объекта оценки и аналогов

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4
Типовая зона	V	IV	IV	IV	IV
Значение корректировки на местоположение		1,05	1,05	1,05	1,05

Таблица 50. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под жилую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города		1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
Центры деловой активности		0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
Зоны автомагистралей		0,72	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
Индивидуальные жилые дома		0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
Многоквартирная жилая застройка		0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21
Окраины города, промзоны		0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00

Значение корректировки на местоположение определено по данным табл. 50 справочника «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1, 2. Для городов с численностью менее 500 тыс.человек» Лейфер Л.А ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022).

Расстояние до центра города. Кроме местоположения на формирование цены земельных участков существенное влияние оказывает расстояние до центра города. Как правило, наибольшее цена на рынке запрашиваются за земельные участки, расположенные непосредственной близости от центра города. Матрицы коэффициентов рассчитаны на основании статистических данных в справочнике оценщика недвижимости земельных участков под редакцией Лейфера Л.А. Оцениваемый земельный участок и аналоги распределены по группам удаленности от центра города (в качестве центра города принята пл. Победы г. Калининграда), определение расстояния проводилось с помощью «Яндекс – карты. Маршрут».

Распределение земельных участков объекта оценки и аналогов по группам и определение коэффициента по тал. 42.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4
Расстояние, км	6-8	6-8	6-8	6-8	6-8
Значение корректировки на расстояние до центра города		1,0	1,0	1,0	1,0

Таблица 42

Данные для корректировки цен земельных участков под жилую застройку в регионах городов с населением менее 1 млн.человек в зависимости от расстояния до центра города												
Расстояния в, км	аналог											
	до 2	2 - 4	4 - 6	6 - 8	8 - 10	10 - 12	12 - 14	14 - 16	16 - 18	18 - 20	20 - 22	22 - 25
до 2	1,00	1,64	2,06	2,40	2,69	2,94	3,17	3,38	3,58	3,76	3,94	4,10
2 - 4	0,61	1,00	1,26	1,46	1,64	1,79	1,93	2,06	2,18	2,29	2,40	2,50
4 - 6	0,48	0,79	1,00	1,16	1,30	1,43	1,54	1,64	1,73	1,82	1,91	1,99
6 - 8	0,42	0,68	0,86	1,00	1,12	1,23	1,32	1,41	1,49	1,57	1,64	1,71
8 - 10	0,37	0,61	0,77	0,89	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33	1,40	1,46	1,53
10 - 12	0,34	0,56	0,70	0,82	0,91	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,34	1,39
12 - 14	0,32	0,52	0,65	0,76	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29
14 - 16	0,30	0,48	0,61	0,71	0,79	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,21
16 - 18	0,28	0,46	0,58	0,67	0,75	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
18 - 20	0,27	0,44	0,55	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09
20 - 22	0,25	0,42	0,52	0,61	0,68	0,75	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
22 - 25	0,24	0,40	0,50	0,59	0,66	0,72	0,77	0,83	0,87	0,92	0,96	1,00

Время продажи – Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция,



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

изменение в предложении и спросе. Все объекты, выставленные на продажу не позднее срока экспозиции, соответствующей дате оценки, поэтому корректировка на дату оценки не вводилась.

Корректировка на фактор масштаба. Учитывая небольшое расхождение между площадями аналогов и объекта оценки, и невозможностью применить статистические методы расчета коэффициента из-за отсутствия в продаже близких по площади участков. Величина поправки принята экспертно по данным табл. 33. справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1/Часть 2» Лейфер Л.А., ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022). Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог под ИЖС.

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Величина корректировки определена исходя из площади земельного участка объекта оценки и аналогов.

Поправка на наличие обременений и ограничений в использовании. Для расчета потери стоимости от ограничений в использовании земельного участка, в случае если участок попадает в зоны с особыми условиями использования территорий, необходимо определить возможность использования данной части участка и влияние его на возможность дальнейшей застройки участка, после чего величина корректировки стоимости определяется по формуле:

$$K_o = (S_{\text{зоны}} / S_{\text{об}}) \times (1 - 0,93) \times 100\%$$

Где: K_o - корректирующий коэффициент;

$S_{\text{зоны}}$ - площадь зоны с особыми условиями использования территорий

$S_{\text{об}}$ - площадь оцениваемого земельного участка.

Корректировки не вводятся.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.

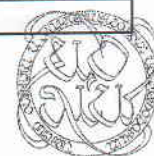
Согласно градостроительному законодательству выделенные мощности (технические условия) закрепляются не за конкретным собственником, а следуют судьбе объекта недвижимости (участка). Соответственно возможность подключения электричества в определенном объеме разрешенной мощности может учитываться по тарифам за технологическое подключение электроснабжающей организации региона. Этот вопрос наиболее простой, но в то же время наличие и отсутствие электричества в большинстве случаев является определяющим фактором для стоимости.

Наличие возможности подключения к центральным сетям тепло-, водоснабжения и канализации может учитываться расчетом альтернативных затрат на создание соответствующей локальной инфраструктуры (котельной, скважины, очистных сооружений).

По газу подобную альтернативу рассчитать сложнее. Поправки на инженерные сети вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земли, его коммерческую привлекательность.

Корректировка на коммуникации рассчитывается на основе данных о парных продажах, или определена по укрупненной оценке критерия:

Вес в %	Субъективное описание параметра	Диапазон корректировки (отсутствие/ наличие)
0	Параметры сопоставимы	1



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

5%	Несущественное преимущество базовых характеристик	1,05/0,95
10%	Незначительное преимущество базовых характеристик	1,1/0,9
15%	Существенное преимущество базовых характеристик	1,15/0,85
До 30%	Значительное преимущество базовых характеристик	1,2/0,8
Более 30%	Абсолютное преимущество базовых характеристик	Не сопоставимые объекты

В данном случае поправка не требуется, так как все объекты поданным параметрам сопоставимы, корректировки не требуется.

Расчет стоимости земельного участка площадью 361,6 м², расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Батальная, с/т «Пенсионер».

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.		980 000	2 900 000	3 800 000	1 900 000
Общая площадь, м ²	361,6	478,7	595,4	1434	633,4
Цена за 1 м ² площади, руб.		2 047,21	4 870,68	2 649,93	2 999,68
Корректировки					
Имущественные права		1,0	1,0	1,0	1,0
Срок аренды		1,0	1,0	1,0	1,0
Скидка на торг		0,912	0,912	0,912	0,912
Время продажи		1,0	1,0	1,0	1,0
Местоположение		1,05	1,05	1,05	1,05
Расстояние до центра города		1,0	1,0	1,0	1,0
Фактор масштаба		1,3	1,0	1,3	1,0
Обременения и ограничения в использовании		1,0	1,0	1,0	1,0
Наличие инженерных коммуникаций		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		1 960,41	4 664,16	3 298,84	2 872,49
Расчет весовых коэффициентов					
Сумма внесенных корректировок для каждого аналога по модулю*		0,138	0,138	0,438	0,138
Удельный вес аналогов в общей сумме*		0,2638	0,2638	0,2087	0,2638
Удельная стоимость 1 кв. м. с учетом всех корректировок руб. (округл.)	3194				
Стоимость земельного участка, руб.	1 154 950				

*Для расчета весовых коэффициентов по каждому аналогу, применив математический способ расчета (валовой коррекции). Согласно данной методике предполагается, что наибольший вес должен быть придан тому объекту аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот) по упрощенной формуле:

$$k = \frac{1 / ((S_{1...n}) + 1)}{\frac{1}{(S_1 + 1)} + \frac{1}{(S_2 + 1)} + \frac{1}{(S_3 + 1)} + \dots + \frac{1}{(S_n + 1)}}$$

Где S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;
 S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;
 S₃ – сумма корректировок 3-го аналога;
 S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю.
 Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Стоимость объекта оценки (земельный участок площадью 361,6 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141311:171, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для ведения



9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно ст. 3 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

Исходя из определения рыночной стоимости, определяемая Оценщиком стоимость только тогда будет рыночной, когда будут соблюдено главное условие: на покупателя и продавца не оказывается внешнее давление, и обе стороны достаточно информированы о сущности и характеристике продаваемого имущества. В настоящей работе сделано предположение, что стоимость - это не столько внутренне свойство объекта, сколько свойство отношений, которые складываются вокруг объекта оценки. Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке. В условиях, еще нестабильного рынка, используемые подходы и методы оценки могут давать сильно различающиеся результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка.

9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При определении рыночной стоимости, в рамках стандартных подходов получены следующие результаты:

- затратный подход – расчеты не производились;
- сравнительный подход – 1 154 950 руб.;
- доходный подход – расчеты не производились.

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

Для определения окончательной рыночной стоимости применяются весовые коэффициенты присваиваемые каждому подходу или методу оценки. Применение весовых коэффициентов позволяет получить окончательную величину рыночной стоимости по результатам расчетов полученных в рамках использованных подходов с учетом целей оценки.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Областью наиболее целесообразного или исключительного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно – государственных и специальных объектов;
- объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Сравнительный подход применим в тех случаях, когда недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев не ограничивает возможность использования других подходов к оценке, это наиболее точная стоимость. Однако оценщик не располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов, находящихся в техническом состоянии, аналогичном объекту оценки и расположенных достаточно близко к объекту оценки.

Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. В данном отчете расчеты в рамках доходного подхода не производились.



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

В данном случае, расчеты стоимости произведены в рамках одного подхода – сравнительного. За окончательную рыночную стоимость принимается результат, полученный в рамках этого подхода.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления ...». Таким образом, Оценщик самостоятельно принимает решение о целесообразности округления итоговой величины стоимости объекта оценки.

Целесообразность округления итоговой величины стоимости объекта оценки определена следующими основными причинами:

- статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой сделки – имеет вероятностный характер [1];

- сложившиеся правила делового оборота на рынке показывают, что и цены предложения, и цены продажи в абсолютном большинстве случаев тяготеют к округленным значениям;

- любой результат расчета стоимости характеризуется погрешностью, величина которой определяется влиянием погрешности исходных данных; погрешности методов расчета; субъективной погрешностью, вносимой Оценщиком [2];

- указание итоговой величины стоимости объекта оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователя соответствующего отчета об оценке относительно точности результатов оценки.

Список источников ссылок. [1]- Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.12.2015 г. № 310-ЭС15-11302 по делу А09-6803/2014.

[2]- Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости (<http://srossovet.ru/activities/Method/>).

Окончательное значение рыночной стоимости округлено.

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки (земельный участок площадью 361,6 кв.м. с кадастровым номером 39:15:141311:171, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для ведения садоводства, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Батальная, с/т «Пенсионер») составляет 1 155 000 (один миллион сто пятьдесят пять тысяч) рублей НДС не облагается.

Суждение о возможных границах интервала стоимости не требуется, все расчёты сделаны для конкретного объекта, на конкретную дату, указанную в задании на оценку.

Применение полученных в отчете результатов возможно только в соответствии с поставленной целью оценки для решения поставленных в задании задач. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Муниципальным контрактом на оценку.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (в посл. ред.), Федеральных Стандартов, утвержденных Приказом Минэкономразвития, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Оценщик:



Яковенко М.А.



**Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с
указанием источников их получения:**

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.

1. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в РФ", 29 июля 1998 года, №135-ФЗ.
2. ФСО№1 – Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
3. ФСО№2 – Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости»;
4. ФСО№3 – Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
5. ФСО№7 – Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
6. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
7. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.2003 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации « Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет».
9. Приказ Минфина РФ «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99» № 32н от 06.05.99.
10. Приказ Минфина от 15.06.98 №25Н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов» (ПБУ 5/98)...

Специальная литература

- Ведомственные строительные нормы. - М.: Госгражданстрой, 1990.-67 с;*
Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: ИНФРА - М, 1995.-669 с;;
Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. Практическое пособие. - М.: ИНФРА - М, 1997.-317 с;
Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. Теоретические и практические аспекты. - М.: ИНФРА - М, 1997.-320 с.
Григорьев В. В., Островкин И. М. "Оценка предприятий: имущественный подход". - М.: "Дело", 1998. - 215 с;
Григорьев В. В., Федотова М. А. "Оценка предприятия: теория и практика". Учебное пособие. . - М.: ИНФРА - М, 1997.-318 с;
Общероссийский Классификатор основных фондов. М.: Госкомстат России, 1995 - 263 с;
Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений и разъяснения к ним;
Справочник оценщика. Информационно-аналитическая фирма «КО-Инвест» (Часть 1, 2). М. 1997–1000 с;
Черняк А. В. Оценка городской недвижимости. М.: РДЛ, 1996.-269 с;
Хайкин В.П., Найденов В.С., Галуза С.Г. Корреляция и статистическое моделирование в экономических расчетах. - М.: "Экономика", 1964 г;
Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости.-Санкт-Петербург.: Издательство «МКС», 2003 – 423 с

Периодические издания

1. Региональный Информационно-аналитический сборник «Балтийский вестник». Законодательные и нормативные акты, методические документы по вопросам сметного ценообразования в строительстве, Калининград, выпуск 2⁽⁵³⁾ – 143 с.

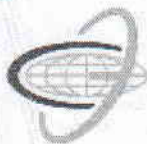
Источники данных о рынке недвижимости

- Ресурсы информационной сети INTERNET;
- Систематизированный электронный банк данных «Цены спроса и предложения» по объектам недвижимости, машинам, оборудованию и транспортным средствам;
- Материалы конфиденциального архива оценщика



ПРИЛОЖЕНИЕ





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственной реестр саморегулируемых организаций оценщиков «26» октября 2010 г. № 011

СВИДЕТЕЛЬСТВО о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.05.2017 г.

№ 1094

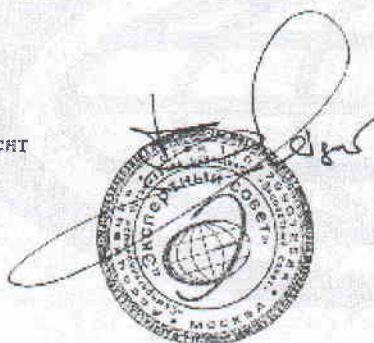
**Яковенко
Марина Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 19.08.2013 г.
Реестровый номер 1094

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 08.08.2013 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001291

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 М 094848

Настоящий диплом выдан

*Мерине Александровне
Якобенко*
в том, что он(а) с *24 октября 2006* по *26 июля 2006* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
*НОУ ВПО «Белгисский институт
экономики и финансов»*
по *программе*

*«Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *26 июля 2006* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Якобенко*

Мерины Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Оценка*

стоимости предприятия (бизнеса)»



Город *Калининград* *2006*

МФЧ Госстанд. 12/06

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение профессиональной деятельности

Регистрационный номер *282*





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Яковенко
Мариине Александровне
в том, что он(а) с 29 декабря 2008 по 16 февраля 2009
повышал(а) свое квалификацию в (по) НОУ ВПО "Балтийский
институт экономики и финансов"
по программе "Оценка бизнеса"
предприятия (бизнеса)
в объеме 106 часов

За время обучения сдад(а) звесты в экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
стандарты оценки и методики их применения	12	хорошо
учетные расходы, амортизация	18	хорошо
линейный метод, метод списания	8	заочно
методы оценки недвижимости		
данные метод об налогообложении и учете затрат	14	заочно
корректировки и метод ВЭД	24	хорошо

Происл(а) сведен(а) в (по)



выполнено по теме "Оценка
бизнеса"
Секретарь С.А. Лемкова
Город Москва

Регистрационный номер 0691

МФР/Росстат, 2009





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятицкий пер., д. 2/1, стр. 2, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srsosovet.ru, mail@srsosovet.ru

**Выписка № 2041
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

19.08.2013 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

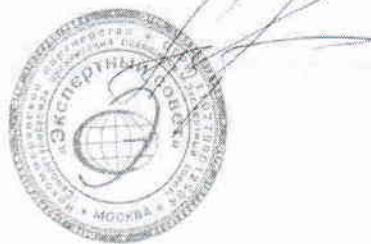
Яковенко Марина Александровна

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 19.08.2013 года за регистрационным номером № 1094
(нужное подчеркнуть)

Президент



А.В. Каминский



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028582-1

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Яковенко Марине Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » августа 20 24 г.

АО «Юридическая фирма «СЭВ» - 130000



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4002456
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

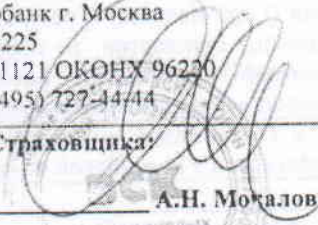

Страхователь:	Яковенко Марина Александровна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
<p>Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».</p>		
<p>Особые условия страхования:</p> <p>1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.</p>		



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96230 Тел./Факс. (495) 727-4444</p>	<p>Яковенко Марина Александровна Дата рождения: 25.03.1974 Место рождения: г. Ленинск Кызыл-Ординской области Казахстан Паспорт: 2701 396203 выдан ОВД Гвардейского района Калининградской области. 04.06.2002 код подразделения: 392-008 Адрес регистрации: 236023, г. Калининград, ул. Красная, д.93, кв.46</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> А.Н. Мочалова</p> <p>М. П.</p>	<p> М.А. Яковенко</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.



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/ 2224106031

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 «01» Августа 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И МАРКЕТИНГОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ» Юридический адрес: 236000, г. Калининград, ул. Красная, д. 48 кв.1. ОГРН:1023900783235, ИНН: 3905037228.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «06» Августа 2022 г. по 24 часа 00 минут «05» Августа 2023 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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 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 06 августа 2022 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:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 100 (Семь тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/ 2224106031 от 01.08.2022 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	ЛУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ Код 63458719

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

С. / Базенко Е.М. /

С. / Виноградов В. Ф. /




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.11.2022, поступившего на рассмотрение 23.11.2022, 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: 8	
Всего листов выписки: 11	
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-207811267	
Кадастровый номер:	39:15:141311:171
Номер кадастрового квартала:	39:15:141311
Дата присвоения кадастрового номера:	19.02.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер М-2-171
Местоположение:	Россия, Калининградская обл, г Калининград, ул Батальная, с/г Пенсионер
Площадь:	361,6
Кадастровая стоимость, руб.:	415196,35
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:	для ведения садоводства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
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
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200528139839206360 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 18.08.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 11	
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-207811267	
Кадастровый номер:	39:15:141311:171
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 08.06.2017; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о создании охраняемых зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением» от 27.08.1999 № 972 выдан: Правительство Российской Федерации.

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200528139839206360 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 18.08.2025	инициалы, фамилия


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-207811267			
Кадастровый номер:		39:15:141311:171	
Получатель выписки:		Житник Наталья Юрьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-207811267			
Кадастровый номер:		39:15:141311:171	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39-39-01/106/2014-509 18.04.2014 15:39:02
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

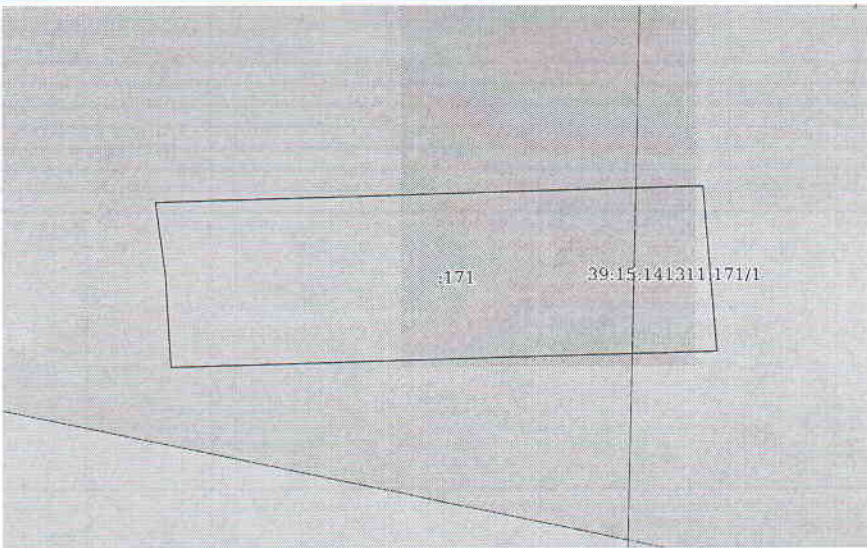
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	


54

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-207811267			
Кадастровый номер:		39:15:141311:171	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64375127490433833199290328139839506360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	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: 8	Всего листов выписки: 11
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-207811267			
Кадастровый номер:		39:15:141311:171	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64375127400433833199290328139839506360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	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: 8		Всего листов выписки: 11	
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-207811267							
Кадастровый номер:				39:15:141311:171			
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	88°20.6'	34.59	данные отсутствуют	39:15:141311:356	tianaras11@mail.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чайковского, дом №36А, кв. 17
2	1.1.2	1.1.3	175°15.2'	10.52	данные отсутствуют	39:15:141311:356	tianaras11@mail.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чайковского, дом №36А, кв. 17
3	1.1.3	1.1.4	268°21.3'	34.49	данные отсутствуют	39:15:141311:356	tianaras11@mail.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чайковского, дом №36А, кв. 17
4	1.1.4	1.1.5	356°40.4'	5.86	данные отсутствуют	39:15:141311:356	tianaras11@mail.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чайковского, дом №36А, кв. 17
5	1.1.5	1.1.1	352°14.1'	4.66	данные отсутствуют	39:15:141311:356	tianaras11@mail.ru, Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чайковского, дом №36А, кв. 17

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740045383109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

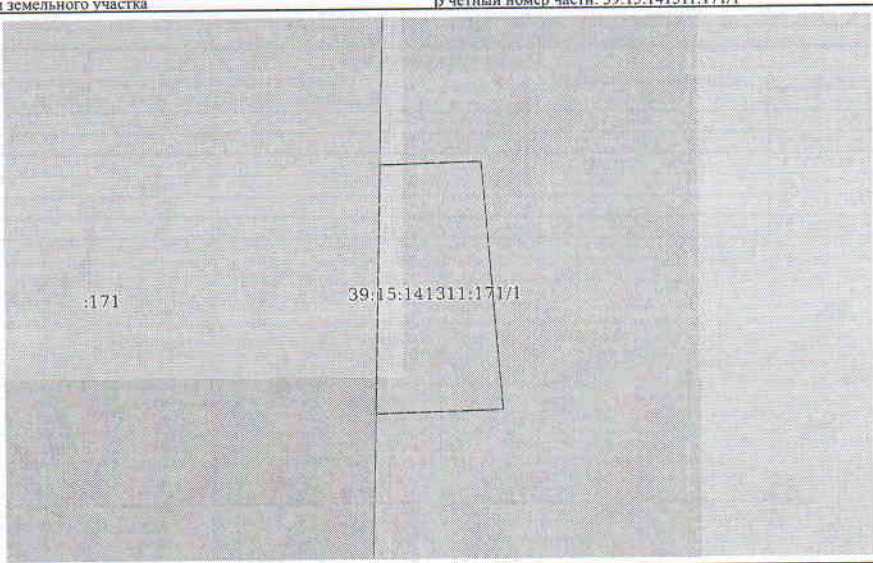
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-207811267					
Кадастровый номер:			39:15:141311:171		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		1	2
1	2	3	4	5	6
1	350658.89	1189177.21	-	-	-
2	350654.27	1189177.84	-	-	-
3	350648.42	1189178.18	-	-	-
4	350649.41	1189212.66	-	-	-
5	350659.89	1189211.79	-	-	-
1	350658.89	1189177.21	-	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740045383109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия


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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-207811267			
Кадастровый номер:		39:15:141311:171	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:141311:171/1	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 6457312740043383310920032813983006360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-207811267			
Кадастровый номер:		39:15:141311:171	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
39:15:141311:171/1	51	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением» от 27.08.1999 № 972 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения в использовании в границах охранной зоны указаны в Постановлении Правительства РФ № 972 от 27.08.1999 г. «Об утверждении положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением». В пределах охранных зон стационарных пунктов наблюдений устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении.; Реестровый номер границы: 39:15-6.3055; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды на земельном участке с кадастровым номером 39:15:141309:61; Тип зоны: Охранная зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды	


	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 6457312740043383310920032813983006360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

57

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
23.11.2022г. № КУВИ-001/2022-207811267			
Кадастровый номер:		39:15:141311:171	

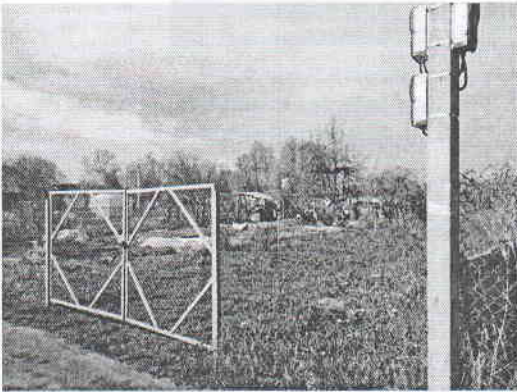
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:141311:171/1				
Система координат МСК-39				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	350659.77	1189207.53	-	-
2	350649.26	1189207.3	-	-
3	350649.41	1189212.66	-	-
4	350659.89	1189211.79	-	-
1	350659.77	1189207.53	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839106360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

Калининград ... Хульня - Социально-экономический (СНТ, ДНП)

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



980 000 Р
196 000 Р за сотку
или предложить свою цену
Личный аккаунт
Накопительный счет от Газпромбанка
Поддержка


Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца
Еще варианты? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -11 кг CO₂


Подписаться на продавца



12:50
26.12.2022

Об участке
Площадь: 5 сот.

Расположение
Калининградская область, Калининград, Летняя ул.
р-н Московский



Скрыть карту

980 000 Р
196 000 Р за сотку
или предложить свою цену
Личный аккаунт
Накопительный счет от Газпромбанка
Поддержка



Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца
Еще варианты? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -11 кг CO₂

Подписаться на продавца



12:50
26.12.2022

59

980 000 Р
196 000 Р за соту или предложите свою цену
Искать варианты
Накопительный счет от Газпромбанка
Поприбыль

Показать телефон
8 011 000-0000

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца
Есть проблемы? Тот же вопрос?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -11 кг CO₂
Подписаться на продавца

Елена Михайловна Малиновская – Уж замуж... второй раз?

Описание
Продам земельный участок. Я собственник. СНТ Рассвет г. Калининград
Кадастровый номер: 39:15:151107:304
Адрес: г. Калининград, ул. Летняя, СНТ "Рассвет", 3-я Садовая, 304. Категория земель: земли населенных пунктов.
Разрешенное использование: для ведения садоводства.
В собственности, без обременений. Ровный, ухоженный. Свет. Участок в черте города, отличные подъездные пути с ул. Летняя и с окружной дороги, так же есть звезд со стороны ул. Иртышская.
Очень удобный звезд на участок с улицы Летняя через автоматические ворота. Это избавит вас от необходимости тратить время на проезд по территории СНТ. Зона для активного отдыха и пикников в черте города. Хороший вариант для постоянного проживания, в шаговой доступности магазины и остановки общественного транспорта. В минуте ходьбы от участка Пеньковое озеро, популярное среди любителей рыбалки. Общество активно развивается. Земля плодородная, из года в год радует отличным урожаем.

На 39:15:151107:304 - 29 ноября в 10:41 1700 просмотров (+2 скриншот)

Пожалуйста

Участки - 39:15:151107:304

Земельный участок 39:15:151107:304
Для ведения садоводства
План ЗУ → План РК →

Информация

тип:	Объект недвижимости
вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	39:15:151107:304
кадастровый номер:	39:15:151107
адрес:	Российская Федерация, Калининградская обл., г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Летняя, тер. СНТ "Рассвет", ул. 3-я Садовая, 304
общая площадь:	478,7 кв. м
статус:	Ранее учтенный
категория земель:	Земли населенных пунктов
разрешенное использование:	для ведения садоводства
форма собственности:	Частная собственность
кадастровая стоимость:	415 511,6 руб.
дата окончания:	01.01.2019

1251 25.12.2022

60

Об участке
Площадь: 6 сот.

Расположение
Калининградская область, Калининград, СНТ Заря, Изумрудная ул.
р-н Московский

2 900 000 ₽
483 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену
Акции, скидки, льготы
Накопительный счет от Газпромбанка
Подробнее

Узнать больше
carsfamily-exeed.ru
Официальный дилер EXEED в СПб!
Расрочка 0% на покупку EXEED. Выгода до 1 000 000 ₽ + 5 ТО в подарок! Трейд-ин.

Тест-драйв
Заявка на кредит
Официальный дилер
Автомобили в наличии

Показать телефон
в 505.000.000.000

Написать сообщение
в 505.000.000.000

Спросите у продавца
Еще дешевле? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Помощь военного юриста

р-н Московский

2 900 000 ₽
483 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену
Акции, скидки, льготы
Накопительный счет от Газпромбанка
Подробнее

Заявка на кредит
Официальный дилер
Автомобили в наличии

Показать телефон
в 505.000.000.000

Написать сообщение
в 505.000.000.000

Спросите у продавца
Еще дешевле? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

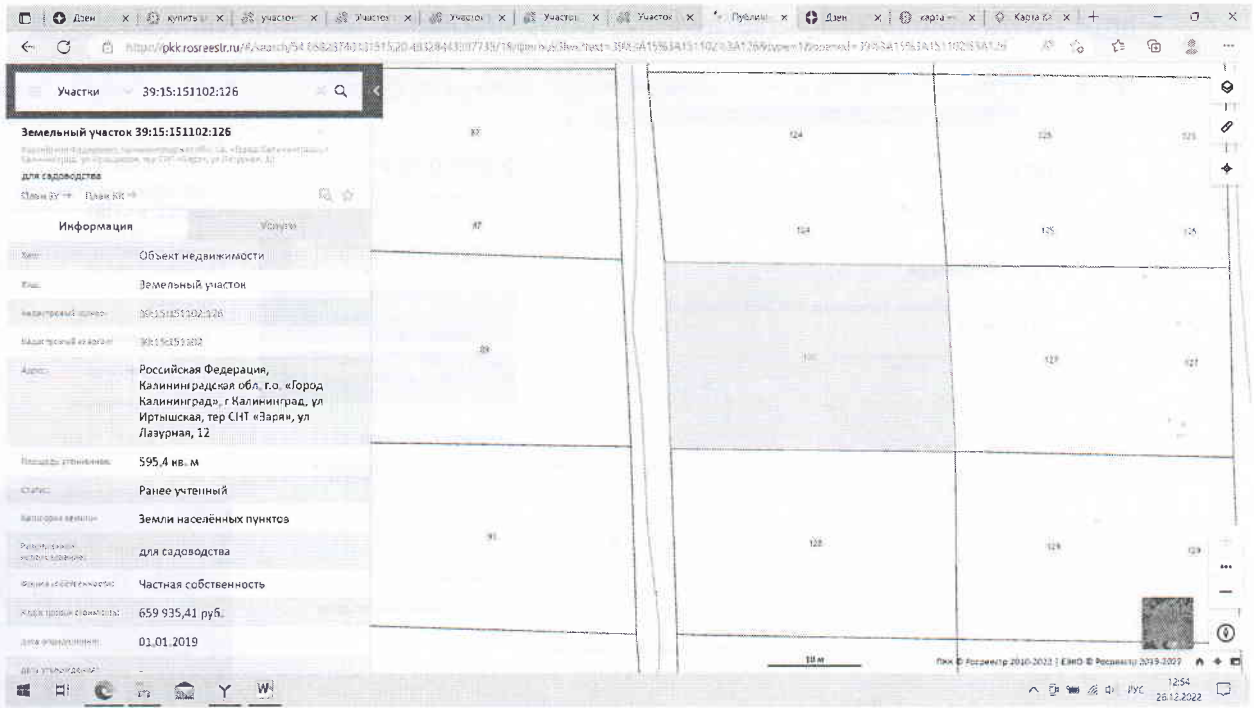
Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

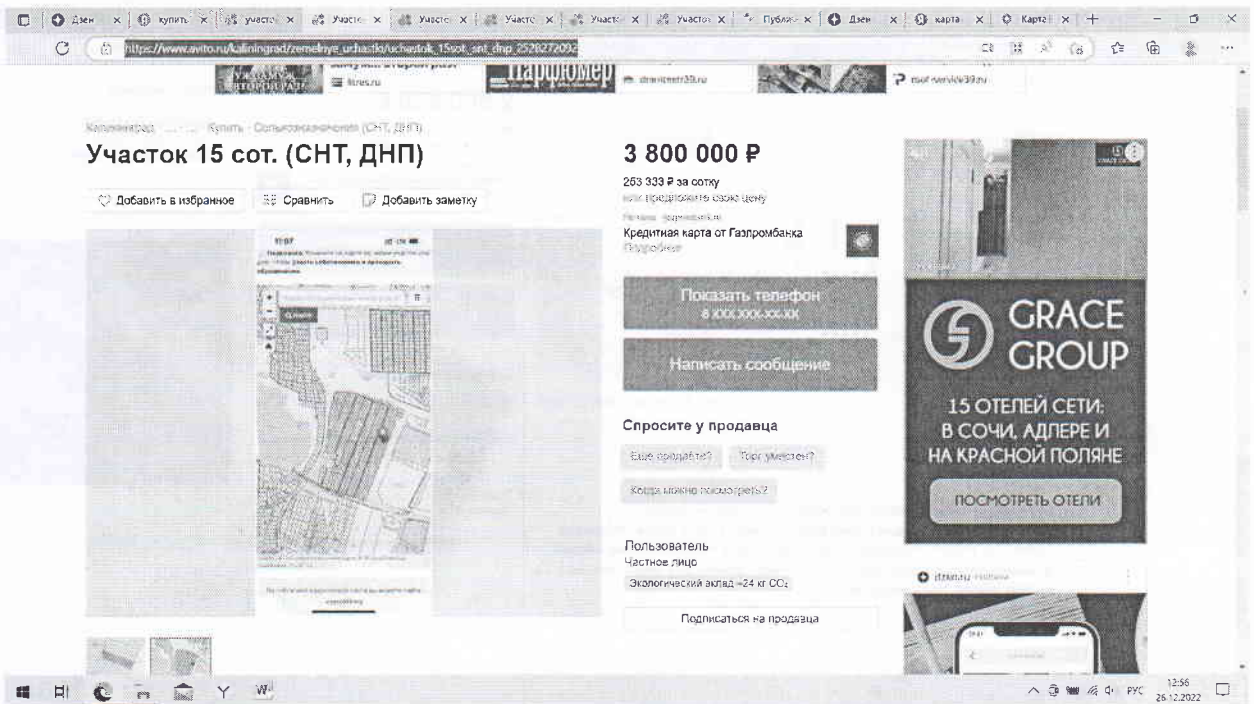
Помощь военного юриста

Описание
Земельный участок прямоугольной формы с кадастровым номером: 39:15:151102:126, площадью 6 соток расположенный в черте города. Застройка на участке нет. Имеются плодовые деревья и кустарники. Участок огорожен забором. В шаговой доступности торговый центр "Южный", церковь, ближайшая остановка в 5 минутах ходьбы. Улица Лаурная.
Торг уместен.

61



https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._snt_dnp_2528272092



Об участке

Площадь 15 сот.

Расположение

Калининградская область, Калининград, СНТ Рассвет, 1-я Садовая ул., 45
р-н Московский

3 800 000 ₽

253 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Частное предложение
Кредитная карта от Газпромбанка

Показать телефон
в 1000 1000 1000

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще продаете? Торгуетесь?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -24 кг CO₂

Подписаться на продавца

Дзен - блог увлеченных людей

Возвращаясь в Дзен. Множество новых авторов, веселых роликов и интересных статей

Узнать больше

Елена Михайловна Малиновская - Уж замуж... второй раз?

12:57
25.12.2022

Описание

Добрый день!
Продажа от собственника.
Два смежных участка: 39:15:151107:47, 39:15:151107:45, общая площадь 15 сот. Категория и виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества (Можно строить дом и приписываться, прописка будет г. Калининград)

Главное преимущество участка - ширина, по СНиП можно строить дом (достаточно места от границ соседних участков), пока это единственное предложение в данном СНТ.

На границе участка свет 15 кВт, земли включены в проект газификации, точка врезки в газ недалеко от границ участка.

Вокруг строят многоквартирные жилые комплексы, данная локация - частный сектор.

В СНТ есть три въезда, со стороны ул. Громовой, ул. Летней, Большой окружной дороги. Все въезды оборудованы автоматическими воротами.

Сам участок правильной формы, ровный и сухой, сохранены плодовые деревья, земля удобрялась. Изначально брали для постройки частного дома.

Все вопросы обсудим по телефону.

3 800 000 ₽

253 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Частное предложение
Кредитная карта от Газпромбанка

Показать телефон
в 1000 1000 1000

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще продаете? Торгуетесь?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -24 кг CO₂

Подписаться на продавца

Елена Михайловна Малиновская - Уж замуж... второй раз?

12:57
25.12.2022

03

Участки 39:15:151107:47

Земельный участок 39:15:151107:47
 Калининградская область, г. о. «Город Калининград», Калининград, ул. Летняя, тер. СНТ «Рассвет», 1-я Садовая, 47

для ведения садоводства
 План ЗУ → План КС →

Информация

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	39:15:151107:47
Кадастровый квартал	39:15:151107
Адрес	Российская Федерация, Калининградская обл., г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Летняя, тер. СНТ «Рассвет», ул. 1-я Садовая, 47
Площадь участка	728 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения садоводства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	775 866 руб.
Дата образования	01.01.2019

10 м
 План © Росреестр 2020-2022 | ЕМКО © Росреестр 2019-2022
 1258
 25.12.2022

Участки 39:15:151107:45

Земельный участок 39:15:151107:45
 Калининградская область, г. о. «Город Калининград», Калининград, ул. Летняя, тер. СНТ «Рассвет», 1-я Садовая, 45

для ведения садоводства
 План ЗУ → План КС →

Информация

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	39:15:151107:45
Кадастровый квартал	39:15:151107
Адрес	Российская Федерация, Калининградская обл., г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Летняя, тер. СНТ «Рассвет», ул. 1-я Садовая, 45
Площадь участка	706 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения садоводства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	752 638,36 руб.
Дата образования	01.01.2019

10 м
 План © Росреестр 2020-2022 | ЕМКО © Росреестр 2019-2022
 1258
 25.12.2022

https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale_lot_1575513140

Продается участок, 6.3 сот., Садовый
1 900 000 ₺
301 587 ₺/сот.
НП Наталья Гедзерук
39 объявлений
На Домклик 1 год 5 мес.
ЭТАЖИ Калининград
Позвонить

Поделиться Избранное

Квартиры у моря от 2,7 млн ₺
Реклама
Старт продаж ЖК «Октябрьский» в г. Пионерский

6.3 сот. Садовый
Площадь Тип участка
Калининград, Московский
На карте

на карте

Объявление 12 месяцев 39 ₺

Ипотека СберБанка от 10.7%
Расчетайте свою ипотеку

Описание

Продается земельный участок 6.33 соток в СНТ Заря, ориентир ул. У Громовой, ул. Иртышская. В собственности. Участок правильной формы 20x30, сухой. На участке есть колодец, плодовые деревья и кустарники. Электричество на участке, газ проходит по улице, интернет оптоволокну. Соседи уже построились и живут круглогодично. В шаговой доступности отлично развитая инфраструктура Московского района: 3 школы, детские сады, супермаркеты, торговый центр Южный, церковь. Ближайшая остановка в 5 минутах ходьбы. Доп. описание: водоснабжение: колодец Номер в базе: 8014083. Район: Заря СНТ (Московский район)

Скрыть

Об участке

Площадь участка 6.3 сот. Тип участка садовый

Продается участок, 6.3 сот., Садовый
1 900 000 ₺
301 587 ₺/сот.
НП Наталья Гедзерук
39 объявлений
На Домклик 1 год 5 мес.
ЭТАЖИ Калининград
Позвонить

Поделиться Избранное

Квартиры у моря от 2,7 млн ₺
Реклама
Старт продаж ЖК «Октябрьский» в г. Пионерский
Подробнее

1542 27.12.2022

25



Участки 54.666187 20.497369

Земельный участок 39:15:151102:177

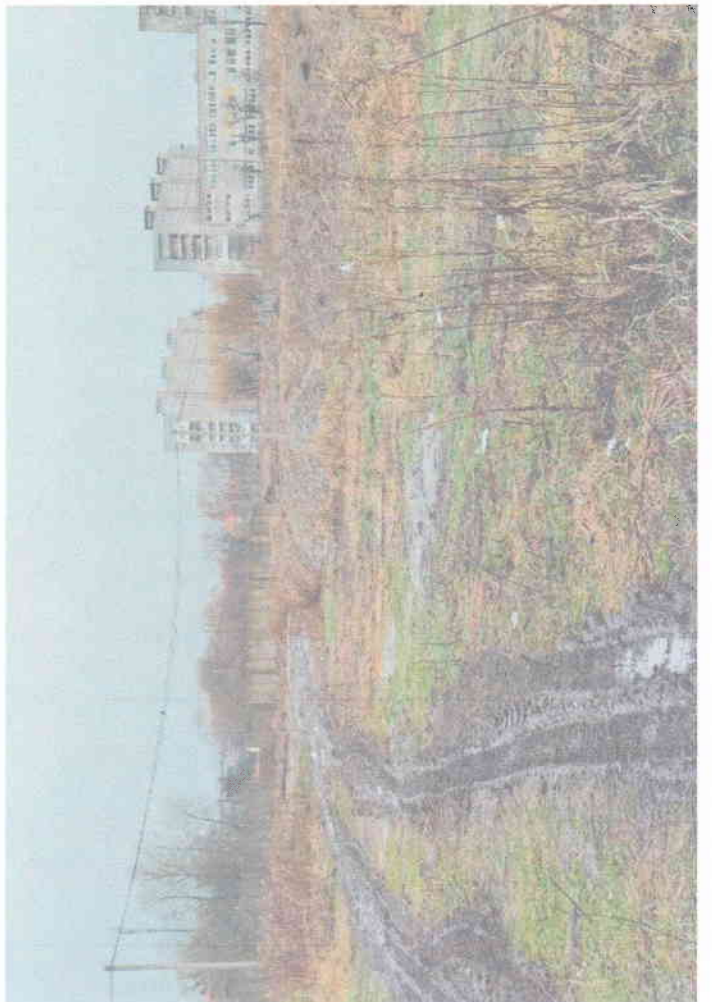
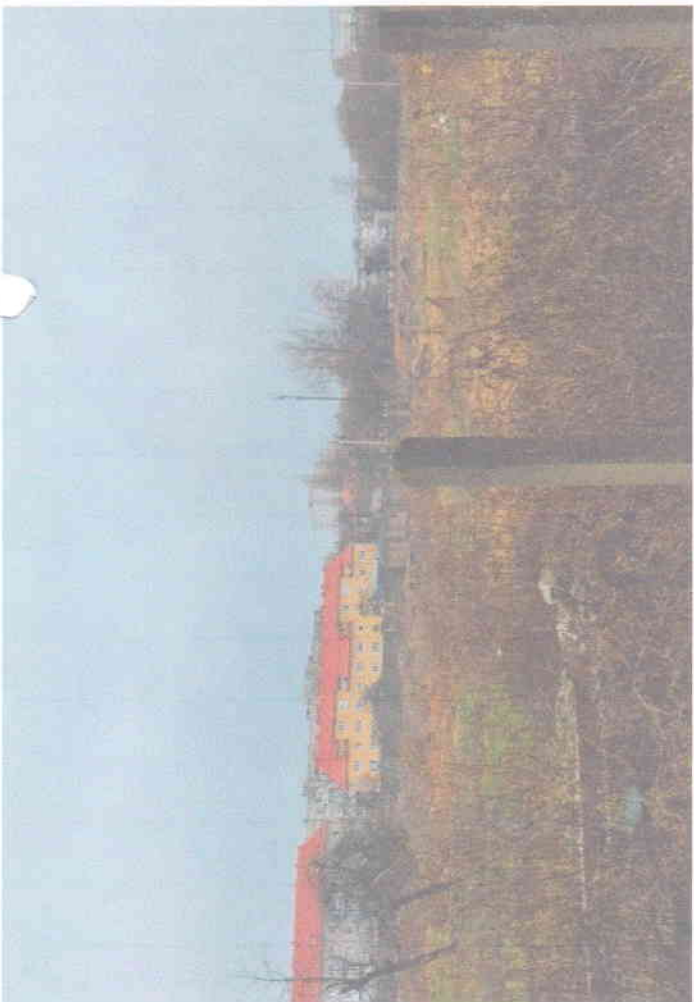
Информация

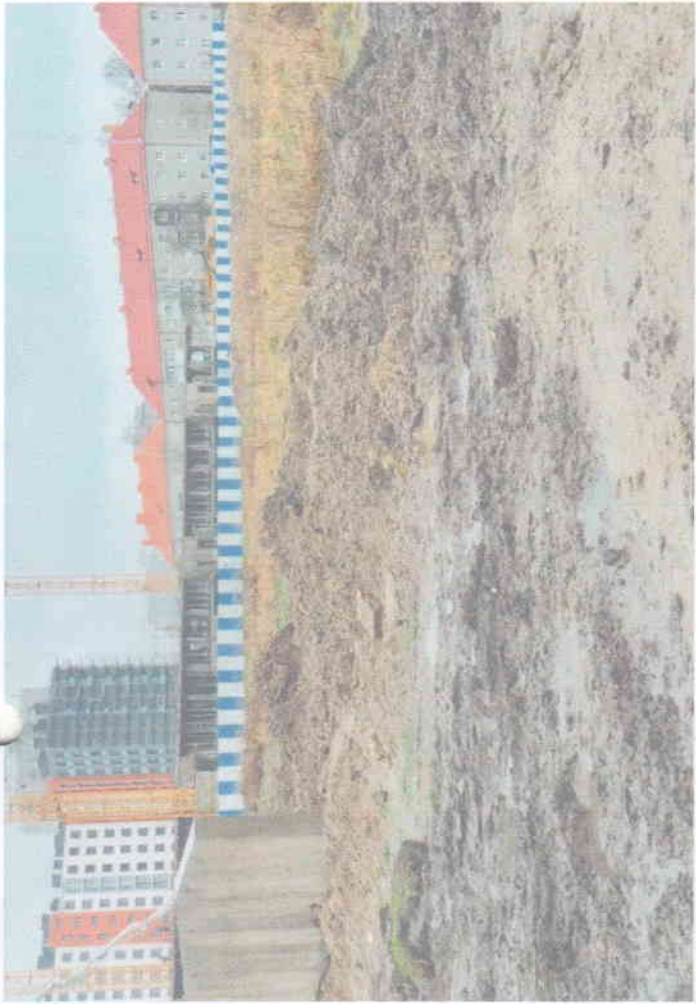
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Надворный номер	39:15:151102:177
Надворный номер	39:15:151102
Адрес	Российская Федерация, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Иртышская, тер. СНТ «Заря», ул. Изумрудная, 23
Площадь участка, кв. м	633,4 кв. м
Статус	Ранее учтенный
История владения	Земли населенных пунктов
Назначение использования	для садоводства
Форма собственности	Частная собственность
Надлежит оплате	699 856,33 руб.
Дата образования	01.01.2019

174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200

10 м

план: Росреестр 2020-2022 | ЕГРН © Росреестр 2019-2020





ПРОШТО
И
ПРОНУМЕРОВАНО

70 СТРАНИЦ

семьдесят

ЮЗ

