

р/сч: 40702810738290007250
ФИЛИАЛ
"ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО
"АЛЬФА-БАНК"
БИК 046577964
Корр. счёт: 30101810100000000964



625053, Россия, г. Тюмень
ул. Широтная,
д.251, оф.201
тел.:8-345-257-56-57
8-982-924-82-52
alexa_group@mail.ru

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «АЛЕКСА-ГРУПП»

Орлова А.С.

М.П.

ОТЧЁТ № 129/01 об оценке Объекта оценки

Объект оценки:	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:141202:898 площадью 599 кв.м по ул. Георгиевская, 31 в г. Калининграде с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства»
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки:	27.03.2024 г.
Дата составления отчёта:	27.03.2024 г.
Заказчик:	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа "Город Калининград"

Содержание

1. Основные факты и выводы	3
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	3
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	3
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	3
1.5 Ограничения и пределы применения полученной стоимости	3
2. Задание на оценку.....	4
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
4.1 Сведения о заказчике.....	5
4.2 Сведения об оценщике	5
4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	5
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	8
7.1. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки	8
7.2 Точное описание объекта оценки.....	9
7.3 Другие факты и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость .	10
7.4 Классификация объекта оценки	11
7.5 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	12
8. Анализ рынка	13
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	13
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	15
8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	15
8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	16
8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	17
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	18
9.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	18
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	25
11. Согласование результатов оценки объекта оценки	31
12. Заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки.....	31
13. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки	32
14. Приложения.....	32
14.1 Общие термины и определения.....	32
14.2 Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика	35
14.3 Копии источников информации	38
14.4 Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	44

1. Основные факты и выводы

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Муниципальный контракт № 0335300000224000030 услуги по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка от 22.03.2024г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:141202:898 площадью 599 кв.м по ул. Георгиевская, 31 в г. Калининграде с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь, кв.м.	599
Кадастровый номер	39:15:141202:898
Адрес	Российская Федерация, Калининградская обл., г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Георгиевская, 31

Согласно документам предоставленным заказчиком.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Рыночная стоимость годовой арендной платы Объекта оценки, с учетом округлений, без учета НДС, составляет:

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Не применялся	Не применялся	320 800

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость годовой арендной платы Объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость без учета НДС, рублей
Земельный участок с кадастровым номером 39:15:141202:898 площадью 599 кв.м по ул. Георгиевская, 31 в г. Калининграде с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства»	320 800

1.5 Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями договора. Результаты оценки могут быть использованы только в тех целях, в которых была проведена настоящая Оценка.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:141202:898 площадью 599 кв.м по ул. Георгиевская, 31 в г. Калининграде с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства»
Состав объекта оценки	Объект оценки не имеет составных частей
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки,	Право аренды
Обладатель оцениваемых прав:	Данные отсутствуют
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Услуги по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка
Предполагаемое использование результатов оценки	Аренда
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Имущественные права на объект оценки	Данные отсутствуют
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»
Назначение оценки	Для заключения договора аренды
Вид стоимости	Рыночная стоимость. Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.
Дата оценки (дата проведения оценки)	27.03.2024 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Представлены в пункте 7 Настоящего отчета
Допущения, на которых должна основываться оценка	Достоверность представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также информации на объекты оценки. Ограничения и запреты на объекты оценки отсутствуют
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в двух экземплярах и в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	За исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации: не установлены
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
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО III):

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)	Проведено
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4	Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
5	Составление отчета об оценке объекта оценки	Проведено

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

4.1 Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа "Город Калининград"
Данные Заказчика	г. Калининград, пл. Победы, 1 ИНН 3903010414 КПП 390601001 КпФ (КМИ и ЗР) л/с 20273000440 Счет № 03231643277010003500 р/с 4010102810545370000028 Отделение Калининград Банка России/УФК по Калининградской области, г. Калининград БИК 012748051 тел. 8 (4012) 92-30-08 эл. почта: cityhall@kldg.ru

4.2 Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Кондратенко Алена Владимировна
Контактная информация	625053, Россия, г Тюмень, ул. Широкая, д.251, оф.201
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «РАО» Регистрационный номер 01188, дата вступления 29.05.2019 года Юридический адрес: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Частного образовательного учреждения высшего образования «Южный институт менеджмента», регистрационный номер 5609-О, дата выдачи 30.01.2019 г.
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033346-1 от 22.04.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Оценочная деятельность застрахована Страховой Акционерной Компанией «ЭНЕРГОГАРАНТ» Полис № 236600-035-000003 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки от 03 мая 2023г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Срок действия договора страхования с 23.05.2023г. по 22.05.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 02.03.2015г.

4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Алекса-Групп»
Краткое наименование	ООО «Алекса-Групп»

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1227200007605
Дата присвоения ОГРН	29.04.2022 г.
Место нахождения	625053, Россия, г Тюмень ул. Широкая, д.251, оф.201
Сведения о страховании ответственности юр. лица.	<p>Оценочная деятельность застрахована Акционерной Компанией «ЭНЕРГОГАРАНТ» Полис № 236600-035-000002 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор от 03 мая 2023 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.</p> <p>Срок действия договора страхования с 16 мая 2023 г. по 15 мая 2024 г.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	<p>Настоящим ООО «Алекса-Групп» 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>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>

Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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 01.06.2015г.; 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.

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	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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. В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРО «РАО», он обязан соблюдать при оценочной деятельности стандарты СРО «РАО».

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.1. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.02.2024г. № КУВИ-001/2024-37952020.

Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

7.2 Точное описание объекта оценки

Наименование	Описание
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Правообладатель	Данные отсутствуют
Вид права	Данные отсутствуют
Ограничения (обременения)	Не выявлены
Балансовая стоимость	Сведения о балансовой стоимости Заказчиком оценки не предоставлены. Отсутствие сведений не влияет на итоговую рыночную величину

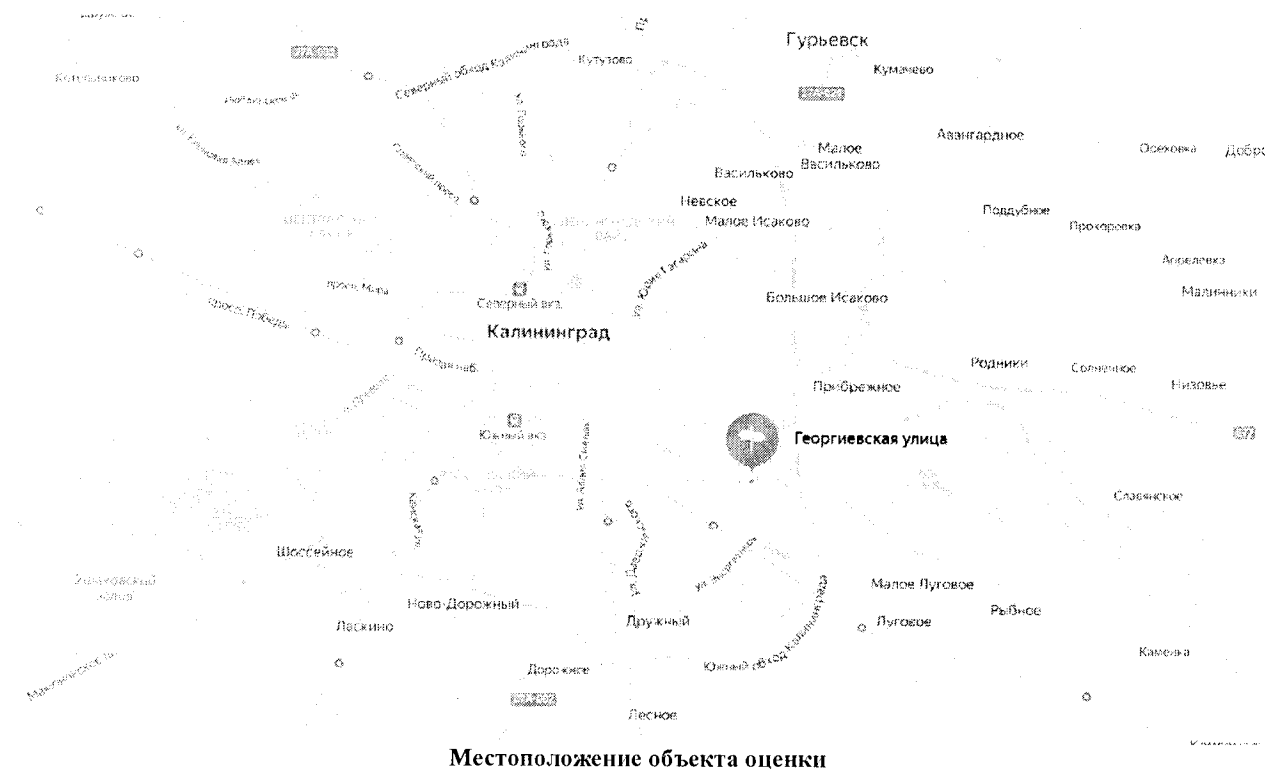
Физические свойства объекта недвижимости	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:141202:898 площадью 599 кв.м по ул. Георгиевская, 31 в г. Калининграде с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь, кв.м.	599
Наличие коммуникаций	Коммуникации не подведены
Наличие свободного подъезда	Свободный
Кадастровый номер	39:15:141202:898
Адрес	Российская Федерация, Калининградская обл., г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Георгиевская, 31
Сведения об износе и устареваниях	
Износ	Понятие «износ» не применимо к земельным участкам
Сведения об устареваниях	Понятие «устаревание» не применимо к данному объекту
Предполагаемое использование Объекта оценки	Для индивидуального жилищного строительства

Описание объекта оценки составлено на основании документации представленной в пункте «Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета.

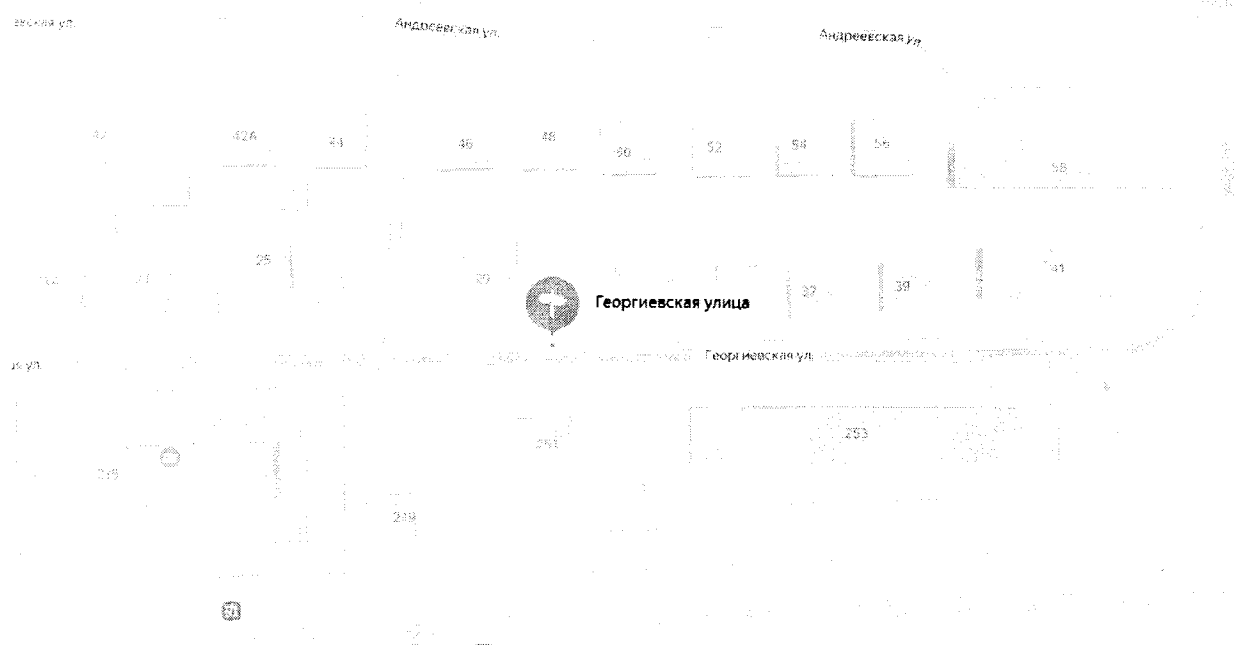
7.3 Другие факты и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

К другим факторам и характеристикам, существенно влияющим на стоимость объекта оценки, является их местоположение.

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Калининградская обл., г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Георгиевская, 31.



Местоположение объекта оценки



Локальное местоположение объекта оценки

В непосредственной близости располагаются земельные участки под ИЖС и ЛПХ. Местоположение объекта оценки оценивается как привлекательное.

7.4 Классификация объекта оценки

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *недвижимому имуществу*, так как перемещение имущества без нанесения им ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты
- здания (кроме жилых) - архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей;
- сооружения - инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций;
- передаточные устройства - инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации;
- нежилые помещения - обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей;
- жилые помещения - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к земельным участкам.

3. Вида права земельного участка:

- собственность;
- аренда;
- постоянное бессрочное пользование;
- владение.

Вид права объекта оценки – *собственность*.

4. Размеры земельного участка:

- мелкие участки до 0,5 га;
- средние участки 0,5 - 5 га;
- большие участки 6 - 20 га и выше

Согласно классификации оцениваемый земельный участок общей площадью 599 кв.м., по размерам относится к мелким земельным участкам.

5. Разрешенное использование земельных участков:

- для индивидуального жилищного строительства (для ИЖС)
- для ведения личного подсобного хозяйства (для ЛПХ)
- для садоводства и огородничества (для СНТ)
- для ведения дачного хозяйства
- для сельскохозяйственного производства
- для организации фермерского хозяйства
- для организации крестьянско-фермерского хозяйства
- для ведения сельского хозяйства
- под малоэтажное жилищное строительство
- для сельскохозяйственного использования

- для жилищного строительства
- жилая, коммерческая застройка
- иное разрешённое использование

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка – Для индивидуального жилищного строительства.

7.5 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с п.21 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

НЭИ представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено и финансово оправдано.

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	+	+	+	+
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение	-	-	-	-
Социально-культурного назначения	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием рассматриваемого объекта является использование по назначению (Для индивидуального жилищного строительства).

8. Анализ рынка

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране в период, предшествующий дате оценки

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2023 года.

Индекс промышленного производства в ноябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-ноябре 2023 г. - 103,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 686,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2023 г. - 8354,2 млрд рублей.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в ноябре 2023 г. составил 61,8 млрд рублей, что в действующих ценах на 29,8% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - на 15,3% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2023 г. составил 1442,4 млрд рублей, или 104,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 12639,0 млрд рублей, или 107,8%.

Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5076,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2428,8 млрд, автомобильного - 350,3 млрд, морского - 43,0 млрд, внутреннего водного - 53,3 млрд, воздушного - 1,5 млрд, трубопроводного - 2199,9 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2023 г. составил 4195,2 млрд рублей, или 110,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 42461,4 млрд рублей, или 105,9%.

Оборот общественного питания в ноябре 2023 г. составил 252,6 млрд рублей, или 108,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 2550,6 млрд рублей, или 112,5%.

В ноябре 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1280,8 млрд рублей, или 104,2% (в сопоставимых ценах) к ноябрю предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - на 13408,0 млрд рублей, или 104,3% соответственно.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2023 г. составил 12490,8 млрд рублей, или 119,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-ноябре 2023 г. - 122621,4 млрд рублей, или 110,5%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2023 г. приходилось 27,9% оборота оптовой торговли.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-октябре 2023 г. составил 350,6 млрд долларов США, или 71,2% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 250,0 млрд долларов, или 113,4%.

В ноябре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 101,6%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2023 г. составила 73830 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,2%. Пенсии. В ноябре 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19626 рублей и по сравнению с ноябрем 2022 г. увеличился на 5,9%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2023 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В ноябре 2023 г. 2,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2023 г. составила 146,2 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 215,5 тыс. человек,

или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 505,8 тыс. человек, или на 0,34%). Миграционный прирост на 45,4% компенсировал естественную убыль населения.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

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

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

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

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

Оборот общественного питания в январе-июле 2023 года составил, по оценке, 15,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 118,1% к соответствующему периоду 2022 года, в июле 2023 года – 2,5 млрд рублей и по сравнению с июлем 2022 года – 110,3%, июнем 2023 года – 107,0%.

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

Общий объем оборота оптовой торговли в январе-июле 2023 года составил 256,6 млрд рублей, или 101,7% (в сопоставимых ценах) к январю-июлю 2022 года, в июле к июню 2023 года – 91,3%, июлю 2022 года – 121,0%.

В январе-июле 2023 года 81,6% объема продаж на оптовом рынке приходилось на долю организаций оптовой торговли, оборот которых составил 209,5 млрд рублей, или 99,5% (в сопоставимых ценах) к январю-июлю 2022 года.

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

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в крупных, средних и малых организациях в июне 2023 года составила 56538,7 рублей, по сравнению с июнем 2022 года она увеличилась на 15,5%, по сравнению с маем 2023 года - на 5,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2023 года составила 111,5% к уровню июня 2022 года и 104,9% - к уровню мая 2023 года.

По состоянию на 1 июля 2023 года численность пенсионеров, состоящих на учете в Отделении Пенсионного фонда России по Калининградской области, составила 272,9 тыс. человек. Средний размер назначенных месячных пенсий на 1 июля 2023 года составил 18659,0 рублей.

По итогам обследования во II квартале 2023 года численность рабочей силы составила 560,1 тыс. человек, в их числе 543,3 тыс. человек, или 97,0% рабочей силы были заняты в экономике и 16,8 тыс. человек (3,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

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

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

Источник информации: https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%2007_23d.pdf?ysclid=lu9b0hof5v997782539

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. .

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок аренды
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки*
Категория земель	1) Земли сельскохозяйственного назначения 2) Земли населенных пунктов 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	Земли населенных пунктов
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.	г. Калининград

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как рынок аренды незастроенных земельных участков для индивидуального жилищного строительства в городе Калининград.

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщиком было проведено исследование рынка объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- <https://www.avito.ru>
- <https://www.etagi.com>
- <https://tyumen.cian.ru>

Оценщиком был проведен анализ рынка аренды объекта оценки. В ходе анализа рынка не было выявлено предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Имеющаяся у Оценщика

информация позволяет использовать методы доходного подхода для определения рыночной стоимости годовой арендной платы.

Информация о ценах сделок подобных объектов зачастую является закрытой. Говорить об окончательных ценах сделок чаще всего можно только на основании оценок профессиональных участников рынка. Отсутствие информации о сделках не позволяет Оценщику сделать вывод о диапазоне, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Поэтому Оценщик анализировал цены предложений по сопоставимым объектам недвижимости.

Предложения по продаже земельных участков

№	Площадь, сот.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 сот., руб	Адрес	Источник информации
Объект-аналог 1	6	4 900 000,00	816 666,67	Калининградская обл., Калининград, Мозаичная ул., 19	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3540505023
Объект-аналог 2	7,43	5 500 000,00	740 242,26	Калининградская обл., Калининград, Одесская ул.	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot_izhs_3791749590
Объект-аналог 3	6	5 000 000,00	833 333,33	Калининградская обл., Калининград, ул. Шишкина	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3960176371
Объект-аналог 4	37,8	15 600 000,00	412 698,41	Калининградская обл., Калининград, ул. Подполковника Емельянова	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_378_sot_izhs_3546901576
Объект-аналог 5	38	47 000 000,00	1 236 842,11	Калининградская обл., Калининград, ул. Подполковника Емельянова	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_izhs_2464565251

Источник: составлено Оценщиком.

На основании мониторинга рынка недвижимости диапазон стоимости сопоставимых объектов недвижимости в районе расположения Объекта оценки составляет от 412 698 до 1 236 842 руб/сот.

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. передаваемые имущественные права;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;

7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

10. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Источник информации: <https://cyberpedia.su/8x91c.html>

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости проанализирована с помощью исследований Справочника оценщика недвижимости-2020 (под ред. Л.А. Лейфера).

Степень влияния ценообразующих факторов для земельных участков

Ценообразующий фактор	Степень влияния фактора
Передаваемые имущественные права	4% – 28%
Отличие цены предложения от цены сделки	7,2% – 19,5%
Местоположение объекта	12% – 40%
Категория земель и разрешенное использование	2% – 53%
Наличие обустроенных подъездных путей	7% – 16%
Обеспеченность коммуникациями	1% – 74%
Наличие улучшений	0,86 – 1,05
Площадь	0,68 – 1,47

8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объект оценки представляет собой земельный участок, с видом разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства в городе Калининград.

1. Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, заключается в частности в изменении цен предложения выставленных на продажу объектов, относящихся к сегменту рынка, к которому принадлежит Объект оценки. В рамках оценки оценщик подбирает в качестве объектов-аналогов объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, цена которых и сформирована, в том числе под влиянием общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, соответственно, данные факторы учитываются оценщиком при проведении оценки. Подробно выбор оценщиком объектов-аналогов представлен в Разделе 8.

2. На основании мониторинга рынка недвижимости диапазон стоимости сопоставимых объектов недвижимости в районе расположения Объекта оценки составляет: от 412 698 до 1 236 842 руб/сот.

В качестве объектов-аналогов оценщиком будут использованы предложения сопоставимых объектов недвижимости, расположенные на территории г Калининград, которые оценщик отобрал среди выявленных на рынке.

Относительно использования информации об объектах-аналогах оценщик отмечает, что выявленные объекты-аналоги являются предложениями по продаже (необходима корректировка на торг), при отличии объектов-аналогов от объекта оценки, будут введены соответствующие корректировки.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки

9.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

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.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объектов оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объектов оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и Объекты оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объектов оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объектов оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объектов оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объектов оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объектов оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объектов оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объектов оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объектов оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объектов оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объектов оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объектов оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объектов оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объектов оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объектов оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объектов оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объектов оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объектов оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послепологовый денежный поток,

денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объектов оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объектов оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объектов оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объектов оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объектов оценки, после завершения которого, возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объектов оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) Объекты оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объектов оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если Объекты оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объектов оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объектов оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объектов оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объектов оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в Объекты оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объектов оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объектов оценки (географическое положение объектов оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объектов оценки;

специфические риски объектов оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из подходов при оценке Объекта оценки

Согласно п. 2 ФСО V, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 «При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности, например, квартиры в многоквартирном доме. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость стросний на участке за вычетом накопленного износа.

По мнению Оценщика, использование затратного подхода к оценке земельного участка некорректно.

На основании вышеизложенного, Оценщик счел возможным отказаться от использования затратного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Сравнительный подход

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы);
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы);
- сочетания количественных и качественных методов.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от оценщиков, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Учитывая объем доступных рыночных данных, регрессионные методы в данном случае не применимы. Качественные методы не использовались в виду их субъективности. Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод корректировок.

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с рассматриваемым объектом недвижимости, что позволяет получить достаточно обоснованные результаты при использовании сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение использовать сравнительный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки.

Доходный подход

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

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Последовательность оценки доходным подходом:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход дает наиболее достоверный результат при оценке коммерческих объектов. Наиболее сложной задачей при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта оценки и выявление соответствующих ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу. Необходимо также учесть потери от незаполняемости и возможную отсрочку или неуплату платежей.

Оценщик принял решение использовать доходный подход в полном объеме для оценки рыночной стоимости права пользования Объекта оценки.

Заключение об используемых подходах и методах в рамках подходов к оценке Объекта оценки:

Таким образом, рыночная стоимость годовой арендной платы Объекта оценки будет рассчитана в рамках доходного подхода.

10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Обоснование выбора используемых методов в рамках доходного подхода

В рамках настоящей оценки применялся метод обратной капитализации, так как в ходе анализа рынка была выявлена информация, позволяющая произвести оценку указанным методом.

Рыночная стоимость права пользования объектом оценки методом обратной капитализации - определяется согласно формуле:

$$A = (C * R)$$

где **A** - рыночная стоимость права пользования в год, руб.;

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

R – ставка капитализации, %.

Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки методом обратной капитализации:

1. расчет рыночной стоимости объекта оценки;
2. расчет ставки капитализации;
3. расчет стоимости права пользования.

1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет стоимости земельного участка рассчитывается методом сравнения продаж по формуле:

$$P_{сн} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n}$$

где **P_{сн}** – стоимость объекта оценки полученная в рамках метода сравнения продаж, руб.;

P_n – цена n-го объекта-аналога, руб.;

K₁, K₂, ... K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

n – число объектов-аналогов.

Последовательность определения стоимости земельного участка:

- 1.1. Выбор и установление цены аналогов;
- 1.2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
- 1.3. Обоснование размера корректировок;
- 1.4. Анализ достаточности и достоверности информации;
- 1.5. Корректировка значений единиц сравнения для Объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости

1.1. Выбор и установление цены аналогов.

Объект – аналог – объект, сходный объектам оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При отборе Объектов-аналогов, для проведения расчетов, Оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от Объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Оценщиком были выбраны наиболее подходящие объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

В таблице ниже представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость объекта исследования и объектов-аналогов.

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования,	Обычные	Обычные	Обычные

условия рынка			
Условия продажи	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки
Характеристики местоположения	Калининградская обл., Калининград, Мозаичная ул., 19	Калининградская обл., Калининград, Одесская ул.	Калининградская обл., Калининград, ул. Шишкина
Статус населенного пункта	Райцентр	Райцентр	Райцентр
Площадь, сот.	6	7,43	6
Цена предложения, руб.	4 900 000,00	5 500 000,00	5 000 000,00
Цена предложения, руб./сот	816 666,67	740 242,26	833 333,33
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	ИЖС
Наличие коммуникаций	Газ, электричество	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие свободного подъезда к участку	Свободный	Свободный	Свободный
Дата оценки/продажи	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3540505023	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot_izhs_3791749590	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_3960176371

1.2. Выбор элементов и единиц сравнения.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех Объекта удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 сотки земельного участка.

Элементами сравнения называют характеристики Объекта недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать Объект, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия оплаты;
- Условия рынка;
- Характер цены;
- Местоположение;
- Категория земель;
- Разрешенное использование;
- Наличие свободного подъезда;
- Обеспеченность коммуникациями;
- Площадь.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых Объекта.

1.3. Обоснование размера корректировок

• Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объектам и его аналогам. Корректировка определяется согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).

• Условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость Объекта. Условия финансирования, оцениваемого Объекта и Объектов-аналогов типичные. Корректировка составляет 1,00.

• Дата оценки/продажи

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка составляет 1,00.

• Категория земель.

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Корректировка не вводится. Корректировка составляет 1,00.

• Вид разрешенного использования

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Корректировка вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022). Корректировка составляет 1,00.

Условия рынка

Величина скидки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022). Скидка на торг составляет 8,8%.

• Характеристика местоположения

Величина корректировки на местоположение определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).

Объект оценки и аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения, таким образом, требуется корректировка. Корректировка составляет 1,00.

• Наличие свободного подъезда

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют свободный подъезд к участку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

• Общая площадь

Размер корректировки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).

Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k - весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n) \\ a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

1.4. Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся

оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках метода сравнения продаж анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{cp}}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{cp}})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной. Введение прочих корректировок не требуется.

Корректировка значений единиц сравнения для Объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости
Расчет выполнен при помощи Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 сот., руб.		816 667	740 242	833 333
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		816 666,67	740 242,26	833 333,33
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия оплаты		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		816 666,67	740 242,26	833 333,33
Дата продажи	27.03.2024	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		816 666,67	740 242,26	833 333,33
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	8,80%	0,912	0,912	0,912
Стоимость после корректировки, руб./сот.		744 800,00	675 100,94	760 000,00
Статус населенного пункта	Райцентр	Райцентр	Райцентр	Райцентр
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		744 800,00	675 100,94	760 000,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		744 800,00	675 100,94	760 000,00
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование		1,00	1,00	1,00
Стоимость после		744 800,00	675 100,94	760 000,00

корректировки, руб./сот.							
Наличие коммуникаций	Коммуникации не подведены		Газ, электричество		Все коммуникации		Все коммуникации
Обеспечение электроэнергией	1,00		1,18		1,18		1,18
Обеспечение газоснабжением	1,00		1,15		1,15		1,15
Обеспечение водопроводом	1,00		1,00		1,05		1,05
Итого по коммуникациям	1,00		1,36		1,43		1,43
Корректировка на наличие коммуникаций			0,74		0,70		0,70
Стоимость после корректировки, руб./сот.			549 132,20		472 856,72		532 322,03
Наличие улучшений	Свободный		Свободный		Свободный		Свободный
Корректировка на наличие улучшений			1,000		1,000		1,000
Стоимость после корректировки, руб./сот.			549 132,20		472 856,72		532 322,03
Площадь, сот.	5,99		6		7		6
Коэффициент (S)	0,960777		0,960473		0,922244		0,960473
Корректировка на площадь			1,00		1,04		1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.			549 306,27		492 613,54		532 490,77
Итого за 1 сот. земельного участка, руб.	524 803,53						
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов							
Весовые коэффициенты			0,33		0,33		0,33
Промежуточный результат			183 102,09		164 204,51		177 496,92
Стоимость 1 сот. земельного участка, руб.	525 000						
Стоимость земельного участка, руб.	3 144 750						
среднее значение по выборке дисперсия	524 803,53 847 836 691,26						
среднее квадратическое отклонение по выборке	29 117,64						
коэффициент вариации до привнесения удельных весов	6,0%						

2. Расчет ставки капитализации

В рамках данной оценки ставка определена согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022). Ставка капитализации составляет 10,2%.

3. Расчет стоимости права пользования

Рыночная стоимость без учета НДС, рублей	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость годовой арендной платы, рублей, с учетом округлений
3 144 750	10,2	320 800

11. Согласование результатов оценки объекта оценки

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п.3 ФСО V).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Оценщик считает, что использованный подход полностью отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

Рыночная стоимость годовой арендной платы Объекта оценки, с учетом округлений, без учета НДС, составляет:

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Не применялся	Не применялся	320 800

12. Заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Рыночная стоимость годовой арендной платы Объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость без учета НДС, рублей
Земельный участок с кадастровым номером 39:15:141202:898 площадью 599 кв.м по ул. Георгиевская, 31 в г. Калининграде с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства»	320 800

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер

Отчет составил Оценщик:



Кондратенко А.В.

13. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки

Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

1. «Справочника оценщика недвижимости-2022 Земельные участки. Часть 1» (Лейфер Л.А., 2022г.)
2. «Справочника оценщика недвижимости-2022 Земельные участки. Часть 2» (Лейфер Л.А., 2022г.)

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

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

14. Приложения

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

14.1 Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

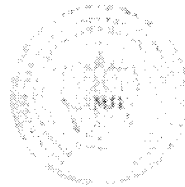
Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

14.2 Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика

<p>Частное образовательное учреждение высшего образования Южный институт менеджмента</p> <p>ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРИПОДГОТОВКЕ</p> <p>2324000480223</p> <p>Документ о квалификации</p> <p>Регистрационный номер 3609.0</p> <p>Город Краснодар</p> <p>Дата выдачи 30 января 2019 года</p>	<p>Именной документ выдается на имя</p> <p>Кондратенко Алена Владимировна</p> <p>с 02 июля 2018 года по 23 января 2019 года</p> <p>по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"</p> <p>Исходящий № 23 января 2019 года, протокол № 03</p> <p>специалист в оценочной деятельности</p> <p>в соответствии с требованиями профессионального стандарта в сфере оценочной деятельности</p>
--	---



Подпись
Кириллов О.А.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350962, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атырбекова, д. 5/1
тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E w

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Кондратенко Алены Владимировны
(Ф.И.О., выделены для возможного использования другими лицами)

о том, что **Кондратенко Алена Владимировна**
(Ф.И.О., выделены)

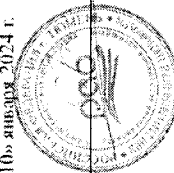
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» января 2024 г.

Дата составления выписки «10» января 2024 г.

Руководитель регионального
отделения по Тюменской области

Кириллов О.А.





**ПОЛИС № 216600-015-000003
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: Концентрато Алена Владимировна
 Адрес: 625042, Томская область, г. Томск, ул. Монтяжинов л. 36, кв.47.
 Паспорт: серия 3716 № 664481 выдан ТП УФМС России по Курганской области в Белозерском районе от 31.05.2016 г.

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающему с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за превышение предела имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов и правил оценочной деятельности в Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, заключенного с заказчиком договора на проведение оценки, является установленный законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также нормативных правовых актов, федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, в результате нарушения Закона, федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, а также нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. Выявление факта нарушения договора на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении страховых выплат несет расходы на проведение оценки.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00 (один миллион руб.)	0,21	2 100 (два тысячи руб.)

Нарадок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до «23» мая 2023 г.
 Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис действует с 23 мая 2023 г. по 23 мая 2024 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Настоящий Полис действует с 15 мая 2023 г. по 15 мая 2024 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Настоящий Полис действует с 03.05.2023 от 03.05.2023, обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: Томский филиал ПАО «САС-ЭНЕРГОГРУП» Юридический адрес: 625080 г. Томск, ул. Колышкина, 108 Почтовый адрес: 625080 г. Томск, ул. Колышкина, 108 ИНН: 50/0170404131-770423801 ОГРН: 50/0170404131-770423801 г. Томск ул. Ленинская, 108 ОГРН: 50/0170404131-770423801</p>	<p>Страхователь: Концентрато Алена Владимировна Паспорт: серия 3716 № 664481 выдан ТП УФМС России по Курганской области в Белозерском районе Адрес: 625042, Томская область, г. Томск, ул. Монтяжинов л. 36, кв.47.</p>
--	---

**ПОЛИС № 236600-035-000002
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «АЛЕКСАНДРИН»
 Адрес: 625042, Томская область, г. Томск, ул. Николая Некрасова, д. 2 к 3, кв. 161
 ИНН: 7204337439
 Расчетный счет: 40702810738290007250
 Банк: ФИЛИАЛ ТЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ АО "АЛЬФА-БАНК"
 БИК: 046577964
 Корреспондентский счет: 301018101000000000964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающему с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за превышение предела имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов и правил оценочной деятельности в Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, заключенного с заказчиком договора на проведение оценки, является установленный законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также нормативных правовых актов, федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, в результате нарушения Закона, федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, а также нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. Выявление факта нарушения договора на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении страховых выплат несет расходы на проведение оценки.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
4 000 000,00 (четыре миллиона руб.)	0,08	4800,00 (четыре тысячи руб.)

Нарадок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до «17» мая 2023 г.
 Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис действует с 16 мая 2023 г. по 16 мая 2024 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Настоящий Полис действует с 03.05.2023 от 03.05.2023, обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: Томский филиал ПАО «САС-ЭНЕРГОГРУП» Юридический адрес: 625080 г. Томск, ул. Колышкина, 108 Почтовый адрес: 625080 г. Томск, ул. Колышкина, 108 ИНН: 50/0170404131-770423801 ОГРН: 50/0170404131-770423801 г. Томск ул. Ленинская, 108 ОГРН: 50/0170404131-770423801</p>	<p>Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «АЛЕКСАНДРИН» А.С. Орлова</p>
--	--

Справочник оценщика недвижимости на 2022. Земельные участки. Чл. № 4. В. Целина
 версия от 08.08.2022 № 2022.17

Таблица 32

Площадь, сот.	Земельные участки под индивидуальную застройку. Данные, усредненные по России												
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	1000-1500	1500-2000
0-50	0,72	0,80	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
50-100	0,72	0,80	0,83	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
100-200	0,58	0,61	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
200-300	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
300-400	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
400-500	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
500-600	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
600-700	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
700-800	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
800-900	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
900-1000	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42

Таблица 33

Площадь, сот.	Земельные участки под застройку. Данные, усредненные по России												
	0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-150	150-170	170-200
0-10	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
10-20	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27
20-30	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
30-40	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
40-50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
50-60	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
60-70	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
70-80	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
80-90	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
90-100	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
100-150	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
150-170	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
170-200	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25

Справочник оценщика недвижимости на 2022. Земельные участки. Чл. № 4. В. Целина
 версия от 08.08.2022 № 2022.17

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Площадь, сот.	Земельные участки. Данные, усредненные по России												
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	1000-1500	1500-2000
0-50	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
50-100	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
100-200	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
200-300	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
300-400	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
400-500	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
500-600	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
600-700	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
700-800	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
800-900	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
900-1000	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64

Таблица 31

Площадь, сот.	Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России												
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	1000-1500	1500-2000
0-50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
50-100	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
100-200	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
200-300	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
300-400	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
400-500	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
500-600	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
600-700	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
700-800	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
800-900	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
900-1000	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65

Корректирующие коэффициенты рассчитываются по всей совокупности земельных участков в России

Справочник оценщика недвижимости в декабре 2022. Составитель: Ольга Александровна Чкалова, И.П. Попова
 версия: 12.01.2022, версия: 12.01.2022

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку				
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков обеспеченных электроснабжением	0,83	0,81	0,89	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных газоснабжением и водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением и водоснабжением (и прочими коммуникациями)	0,85	0,80	0,89	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных водоснабжением и теплоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и теплоснабжением (и прочими коммуникациями)				
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,68	0,65	0,71	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением и водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением и водоснабжением	0,83	0,81	0,86	

182

Справочник оценщика недвижимости в декабре 2022. Составитель: Ольга Александровна Чкалова, И.П. Попова
 версия: 12.01.2022, версия: 12.01.2022

**12.1.1. Коллективное мнение оценщиков
 значения коэффициента капитализации, усредненные по городам
 по городам России, в границах доверительных интервалов**

Таблица 91. Значения коэффициента капитализации
 значения коэффициентов, усредненные по городам
 России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал:

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	10,5% - 13,2%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	9,9% - 11,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,0%	10,2% - 14,4%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,9%	9,7% - 12,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	9,2% - 11,3%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	10,1% - 13,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	10,3% - 13,4%

242

Справочник: оценка недвижимости - 2022. Земельные участки. Ч. 4. Н. Петрова
 версия 19.06.2022, обновление 19.06.2022 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 74. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.60	0.56 - 0.64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.58	0.94 - 1.00
Отношение удельной цены аналогичных участков под застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0.66	0.62 - 0.71

214

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sel_izhs_054000502? ...
 Почта Mail.Ru Система автоматизации Яндекс.Диск Мой диск - Google Диск АЛЕКСА Яндекс.Карты - тран... Публичная кадастро... Statist - продажа и

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Мозаичная ул., 19
 р-н Московский

Описание

Продается отличный земельный участок под ИЖС ул. Мозаичная, д.19, улица застроена полностью коттежными домами. Участок Правильной формы. В шаговой доступности магазины, школа, детский сад, развитая инфраструктура, отличный выбор для строительства своего дома очень уютное место в черте города
 Ориентир: ул. Подполковника Емельянова, п. Андреевский посад
 Газ, электричество на участке
 Участок в собственности.

4 900 000 Р

816 667 Р за сотку

или предложить свою цену

8 962 254-88-10



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Площадь: 7,4 сот.

5 500 000 ₽

743 243 ₽ за сотку
или предложите свою цену.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Одесская ул.
р-н Московский

[Показать карту](#)

8 911 480-45-33

Описание

Участок в черте города 743м.

Кадастровый номер: 39:15:141707:20

Участок в собственности.

Все коммуникации.

Шаговая доступность к остановке общественного транспорта, рядом школа и магазины, отличная транспортная доступность к центру города. Тихий уголок для отличного экологичного проживания в городской черте.

Асфальтированная и освещённая улица. Заезд с двух сторон.

Торг уместен.



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?


Торг уместен?

Участки **39:15:141707:20** 179

Земельный участок 39:15:141707:20
39:15:141707:20
 под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)
39:15:141707:20

Информация Услуги

тип	Объект недвижимости
тип	Земельный участок
идентификационный номер	39:15:141707:20
идентификационный номер	39:15:141707
адрес	Калининградская область, г Калининград, ул Одесская
площадь земельного участка	743 кв. м
статус	Ранее учтенный
вид разрешенного использования	Земли населённых пунктов
вид разрешенного использования (объекта недвижимости)	под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)
вид собственности	Частная собственность
кадастровая стоимость	2 487 824,05 руб.



5 000 000 ₽

833 333 ₽ за сотку
или предложить свою цену

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Шишкина
р-н Московский

Показать карту

8 911 480-39-07

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Описание

Кадастровый номер 39:15:141715:252, площадь 600 кв.м.

Под ИЖД (зона Ж4), возможно перевести под секции.

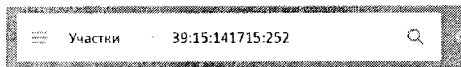
На перекрестке ул. Семипалатинская и ул. Шишкина, среди жилых домов, в собственности.

Все коммуникации, асфальтированная и освещенная дорога.

Шаговая доступность к остановке общественного транспорта, рядом школа,

садик и магазины, отличная транспортная доступность к центру города, заезд с двух сторон, удобный выезд на окружную дорогу.

Ориентир улиц: Емельянова, Айвазовского, Шишкина, Левитана, Семипалатинская.

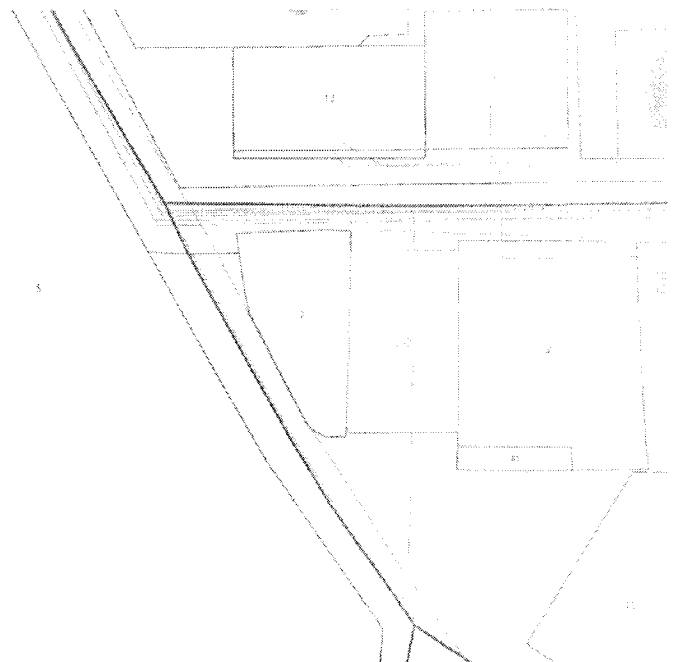


Земельный участок 39:15:141715:252
 39:15:141715:252 - земельный участок - Земельный участок
 39:15:141715:252

для индивидуального жилищного строительства
 Вид: ЗУ - Земельный участок

Информация

Информация	Жизни
Объект недвижимости	
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	39:15:141715:252
Согласованный кадастровый номер	39:15:141715
Адрес	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Семипалатинская
Площадь, полезная	600 кв. м
Статус	Учтенный
Согласованная категория	Земли населённых пунктов
Целевое назначение земельного участка	для индивидуального жилищного строительства
Способ владения	Частная собственность
Индикация стоимости	1 707 618 руб.



14.4 Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Финансово-правовая компания "Роскадастры по Калининградской области"
полное наименование организации
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.02.2024, поступившего на рассмотрение 06.02.2024, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 9
06.02.2024 № КУ ВП/001/2024-37952620			
Кадастровый номер:	49-15/141/201-895		
Номер кадастрового листа:	49-15/141/201		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Калининградская обл., по "Город Калининград", г. Калининград, ул. Георгиевская 31		
Площадь:	599 кв. м 494		
Кадастровая стоимость, руб.:	1504171,86		
Кадастровые номера расположенных в пределах кадастрового 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		
Предназначение использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Григоренко Елена Викторовна, СНИЛС 114-037-921 29, договор на выполнение кадастровых работ от 27.03.2019 № Ф.2019.110615, дата завершения кадастровых работ: 27.09.2019		
Сведения о лесных участках и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		


	 ДОКУМЕНТ ОБЪЕДИНЕН ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ <small>С помощью информационно-телекоммуникационных систем государственного назначения</small> РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СТАНДАРТИЗАЦИИ Калининград, 27.09.2023 10:08:02
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 9
06.02.2024 № КУ ВП/001/2024-37952620			
Кадастровый номер:	49-15/141/201-895		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой территории:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заказников:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что дата и (или) исполнение договора, предусматривающего предоставление в соответствии с требованиями законодательства исполнительными органами государственными органами власти или органами местного самоуправления, входящего в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) установлении на них 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 земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 36		

	 ДОКУМЕНТ ОБЪЕДИНЕН ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ <small>С помощью информационно-телекоммуникационных систем государственного назначения</small> РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СТАНДАРТИЗАЦИИ Калининград, 27.09.2023 10:08:02
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

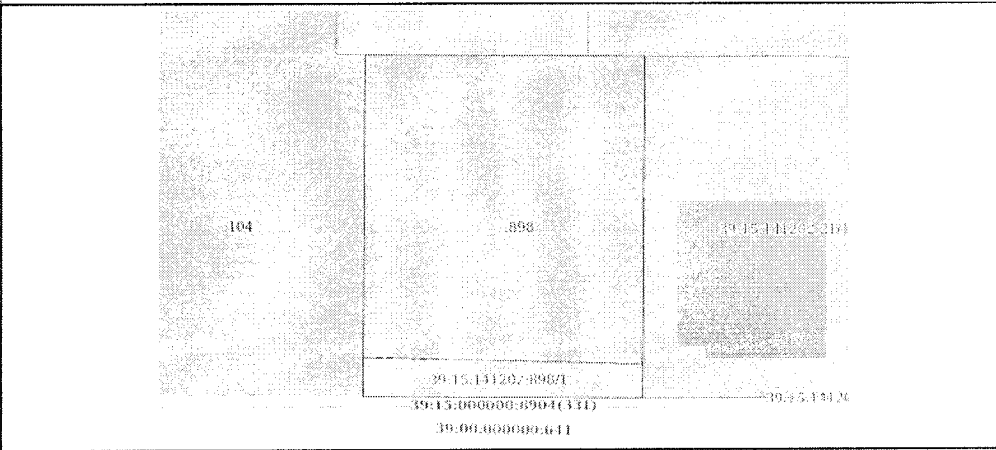

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1 3	Всего разделов 7	Всего листов выписки 9
06.02.2024г. № КУВН-001/2024-37951620			
Кадастровый номер:		59.15.141202.896	
Получатель выписки:		Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 02.10.2019, реквизиты документа-основания: постановление от 30.07.2019 № 713 выдан: Администрация городского округа "Город Калининград". Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют	
		Сведения Олгта Владымира на основании документа " КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"	

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ С ПОДПИСЬЮ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ИЛИ С ПОДПИСЬЮ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ИЛИ С ПОДПИСЬЮ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Выдано в соответствии с 27.09.2013 № 1429-ФЗ		Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДАТОКСТИ		


Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 1	Всего разделов 7	Всего листов выписки 9
06.02.2024г. № КУВН-001/2024-37951620			
Кадастровый номер:		59.15.141202.896	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Основание обозначения	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДАТОКСТИ		Инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ С ПОДПИСЬЮ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ИЛИ С ПОДПИСЬЮ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ИЛИ С ПОДПИСЬЮ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Выдано в соответствии с 27.09.2013 № 1429-ФЗ			


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

Земельный участок							
ВНД объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1		Всего разделов 3		Всего листов выписки 9	
Объект недвижимости: № КУВН/001/2024-37951020							
Кадастровый номер: 59:15:141102:393							
Сведения о характеристиках границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки изъятия, м	Номер точки смежна, м	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадastroвые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	1.1.1	1.1.2	90°31'3"	17.94	знамя отсутствует	59:15:141102:93	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Андрушевская, дом №88
2	1.1.2	1.1.3	90°15'4"	4.48	знамя отсутствует	59:15:141102:95	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	180°32'9"	26.99	знамя отсутствует	59:15:141102:21	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	37°03'5"	22.27	знамя отсутствует	59:15:141102:21	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	0°33'0"	26.95	знамя отсутствует	59:15:141102:104	236034, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Гердаевская д. 29
6	1.1.6	1.1.1	0°0'0"	0.12	знамя отсутствует	59:15:141102:104, 59:15:141102:93	236034, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Гердаевская д. 29; Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Андрушевская, дом №88

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ С СЕРТИФИЦИРОВАННЫМ КЛЮЧОМ ПОДПИСАТЕЛЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОКУМЕНТЫ ИЛИ ДОКУМЕНТЫ		Инициалы, фамилия
ПОДПОС ИМПЛЕМЕНТАЦИИ ПОДАКОСТИ		Инициалы, фамилия

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

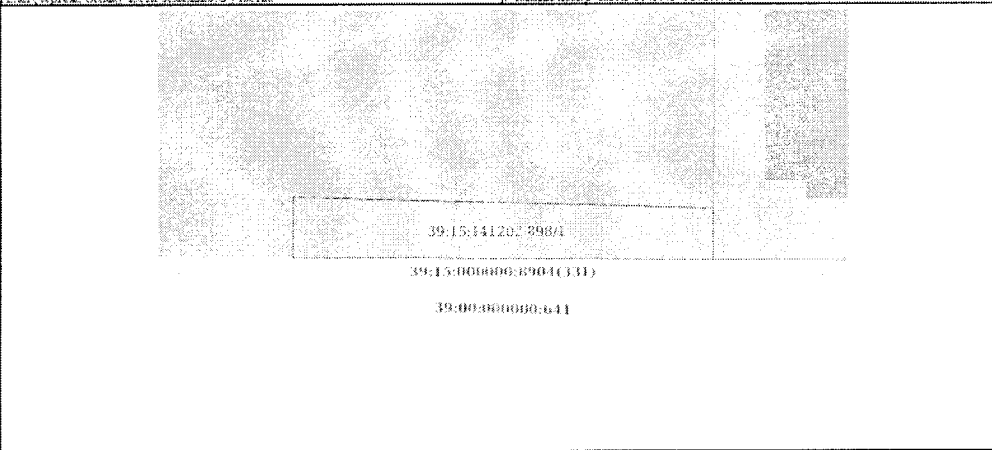
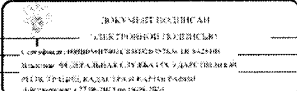
Земельный участок					
ВНД объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2		Всего разделов 3	
Объект недвижимости: № КУВН/001/2024-37951020					
Кадastroвый номер: 59:15:141102:393					
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м	
	X	Y		1	2
1	351352.1	1194195.7	-	0.1	0.1
2	351351.96	1194213.24	-	0.1	0.1
3	351351.97	1194211.92	-	0.1	0.1
4	351352.35	1194217.34	-	0.1	0.1
5	351352.13	1194195.52	-	0.1	0.1
6	351351.95	1194195.7	-	0.1	0.1
7	351352.1	1194195.7	-	0.1	0.1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ С СЕРТИФИЦИРОВАННЫМ КЛЮЧОМ ПОДПИСАТЕЛЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОКУМЕНТЫ ИЛИ ДОКУМЕНТЫ		Инициалы, фамилия
ПОДПОС ИМПЛЕМЕНТАЦИИ ПОДАКОСТИ		Инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 7

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 7	Всего листов выписки 9
06.02.2024г. № КУВИ-001/2024-17951020			
Кадастровый номер:		39:15:141202:598	
План (частей, очерт.) части земельного участка		Учётный номер части 39:15:141202:598/1	
 <p>39:15:141202:598/1</p> <p>39:15:000000:690-0(331)</p> <p>39:00:000000:641</p>			
Масштаб 1:300	Символьные обозначения		
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 4.1 Лист 3

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 7	Всего листов выписки 9
06.02.2024г. № КУВИ-001/2024-17951020			
Кадастровый номер:		39:15:141202:598	
Учётный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
39:15:141202:598/1	64	вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия, реквизиты документа-основания: постановление от 30.07.2019 № 711-ПП/19 Администрация городского округа "город Калининград". Содержание ограничения (обременения): охраняемая зона инженерных коммуникаций	
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ			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: 1	Всего листов выписки: 9
06.01.2024г. № КУВН/001/2024-37932020			
Кадастровый номер:		59:13:14102:393	

Сведения о характерных точках границах части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 59:13:14102:695/1

Система координат МСКЗС

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления из записки	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	351328.29	1194195.53	-	0.1
2	351327.62	1194217.73	-	0.1
3	351324.98	1194217.74	-	0.1
4	351325.13	1194195.52	-	0.1
1	351328.29	1194195.53	-	0.1

ПОДПОС. ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ С ОБОЗНАЧЕНИЕМ ЧИСЛА И КОДИСА ПОДПИСИ ВЫДАН 04.08.2024 В СЛУЖБЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ Д.В. КОЗЛОВ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

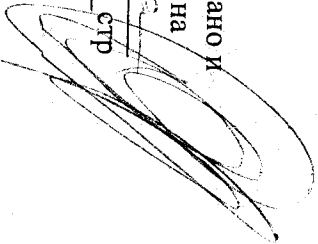
14.5 Фотоприложение



Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью на

№ 11111111

11111111
стр

A large, stylized handwritten signature or stamp, possibly in blue ink, overlapping the text and extending to the right.