

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.

# ОТЧЕТ № 219/2024

## об оценке Объекта оценки

**Объект оценки:**

Земельный участок общей площадью 679 кв.м., кадастровый номер: 39:15:130708:141, местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Минометная, 8

**Вид определяемой стоимости:**

Рыночная

**Дата проведения оценки**

06.09.2024 г.

**Дата составления отчёта:**

06.09.2024 г.

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

ООО «Алекса-Групп»

---

## Содержание

1. Основные факты и выводы.....	3
2. Задание на оценку.....	4
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	5
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	6
6. Применяемые нормативные документы и стандарты оценки.....	7
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....	8
8. Анализ рынка.....	13
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке .....	18
10. Расчет стоимости объекта оценки.....	23
11. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам .....	30
12. Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке .....	31
13. Приложения.....	32

## 1. Основные факты и выводы Основание для проведения оценки

Муниципальный контракт № 033530000224000325 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка от 30.08.2024 г.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 679 кв.м., кадастровый номер: 39:15:130708:141, местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Минометная, 8
Общая площадь, кв.м.	679
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Магазины
Кадастровый (условный) номер	39:15:130708:141
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Минометная, 8

\*Согласно документам предоставленным заказчиком.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Земельный участок общей площадью 679 кв.м., кадастровый номер: 39:15:130708:141, местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Минометная, 8	Не применялся	502 460	Не применялся

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, составляет:

**502 460**

**(Пятьсот две тысячи четыреста шестьдесят) рублей\***

\*Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиям Контракта (Договора).

## 2. Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</b>	Земельный участок общей площадью 679 кв.м., кадастровый номер: 39:15:130708:141, местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Минометная, 8
<b>Существующие имущественные права на объект оценки:</b>	Данные не предоставлены
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	Право аренды
<b>Обладатель оцениваемых прав:</b>	Данные не предоставлены
<b>Цель оценки (необходимость проведения оценки):</b>	определение рыночной стоимости права временного возмездного пользования (годовой арендный платеж) земельными участками
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Оценщику не известны
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Вид стоимости (предпосылки стоимости):</b>	Рыночная стоимость арендной платы объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Заключение договора аренды
<b>Дата оценки (дата проведения оценки)</b>	06.09.2024 г.
<b>Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:</b>	06.09.2024 г.
<b>Период (срок) проведения работ по оценке:</b>	30.08.2024 – 06.09.2024 гг.
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b>	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-224742821 от 06.09.2024 г.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b>	Не привлекаются
<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в 2-х экземплярах в бумажном виде и в форме электронного документа в формате PDF
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	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
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</b>	Не требуется

### 3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

*Проведение оценки включает следующие этапы*

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком Контракта (Договора)	Проведено
2	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
3	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
4	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
5	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
6	Составление отчета об оценке	Проведено

### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Реквизиты	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@klgd.ru

#### Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Кравцова Елена Андреевна
Контактная информация	г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, 71, тел. +7(3452) 57-56-57, адрес электронной почты: alexa_group@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД», адрес: 620100, Свердловская Область, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 Регистрационный номер 1125, дата вступления 26.01.2022 года
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Краснодарского филиала федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», регистрационный номер 224-КР, дата выдачи 28.04.2021 г.
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 031393-2 от 29.10.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 032914-1 от 18.02.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Оценочная деятельность застрахована Акционерной Компанией «ЭНЕРГОГАРАНТ» Полис № 246600-035-000001 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор от 27 марта 2024 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Срок действия договора страхования с 28 марта 2024 г. по 27 марта 2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	01.03.2018 г.
Степень вовлеченности	100%

#### 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. Широтная, д.251, оф.201
Сведения о страховании ответственности юр. лица.	Оценочная деятельность застрахована Акционерной Компанией «ЭНЕРГОГАРАНТ» Полис № 246600-035-000008 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор от 13 мая 2023 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 16 мая 2024 г. по 15 мая 2025 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	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. 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. 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. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### **Сведения о независимости**

Исполнитель, Общество с ограниченной ответственностью, «Алекса-Групп», зарегистрированное Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 3 по Тюменской области, ОГРН 1047200671880 от 22.12.2004 года,

Юридический адрес: 625042, Тюменская область, г.о. Город Тюмень, г Тюмень, ул Николая Никитина, д. 2 к. 1, кв. 161

Фактический адрес: 625053, Россия, г. Тюмень ул. Широтная, д.251, оф.201,  
тел. +7 (3452) 57-56-57; 8-982-924-82-52.

в лице Генерального директора Орловой Алёны Сергеевны,  
подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки).

#### **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.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- 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.

## **6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации**

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

### **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)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

### **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); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Совета СРО «СВОД».;
- 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.

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

#### **Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-224742821 от 06.09.2024 г.

#### **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.

**Точное описание объекта оценки**

<b>Наименование</b>	<b>Описание</b>
<b>Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки</b>	
Вид права	Данные не предоставлены
Правообладатель	Данные не предоставлены
Ограничения (обременения)	Данные не предоставлены
Балансовая стоимость	Информация о балансовой стоимости объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки
<b>Физические свойства объекта недвижимости</b>	
Наименование	Земельный участок общей площадью 679 кв.м., кадастровый номер: 39:15:130708:141, местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Минометная, 8
Площадь, кв.м.	679
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины
Кадастровый номер	39:15:130708:141
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Минометная, 8
<b>Сведения об износе и устареваниях</b>	
Сведения об износе	Земля не имеет физического, функционального износа, а также амортизации в силу своего специфического характера как природный ресурс, поскольку срок эксплуатации земельных участков неограничен.
Сведения об устареваниях	Согласно п.24 и ФСО №7 величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

**Другие факты и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

К другим факторам и характеристикам, существенно влияющим на стоимость объекта оценки, относится его местоположение.

**Описание местоположения объекта недвижимого имущества**

Объект оценки, расположен по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Минометная, 8.

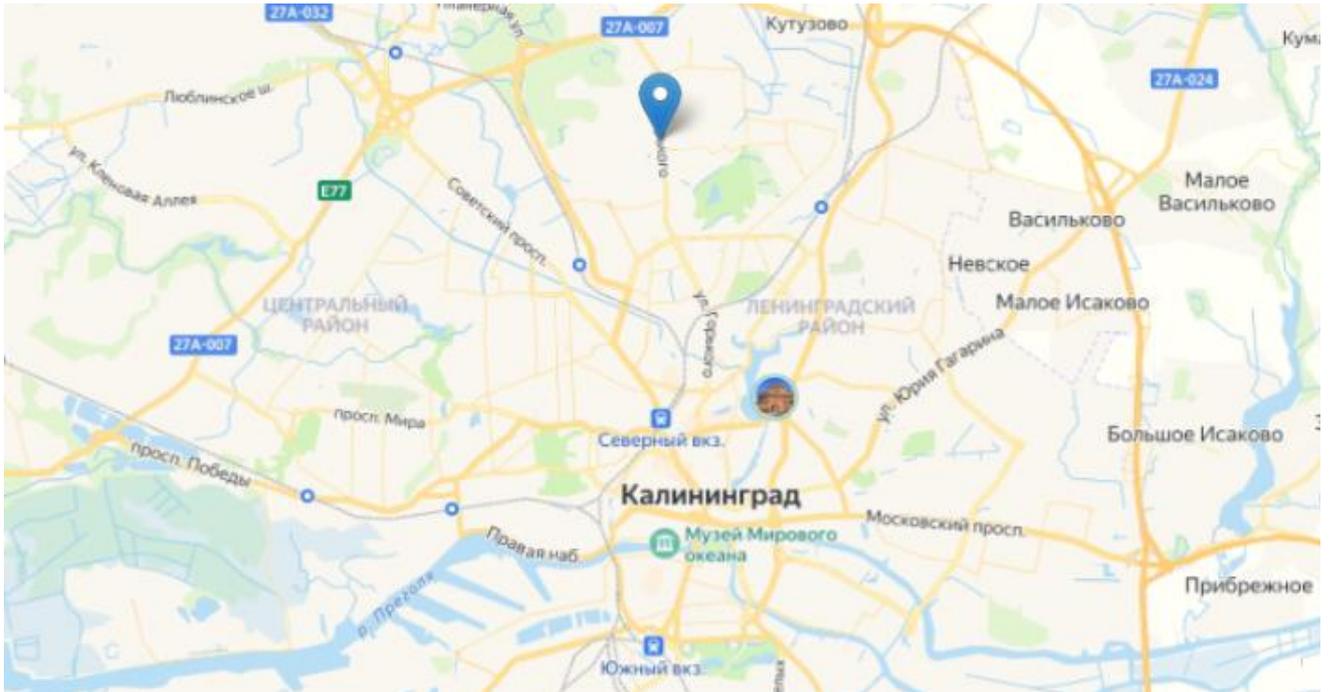


Рис. 1 Местоположение объекта оценки

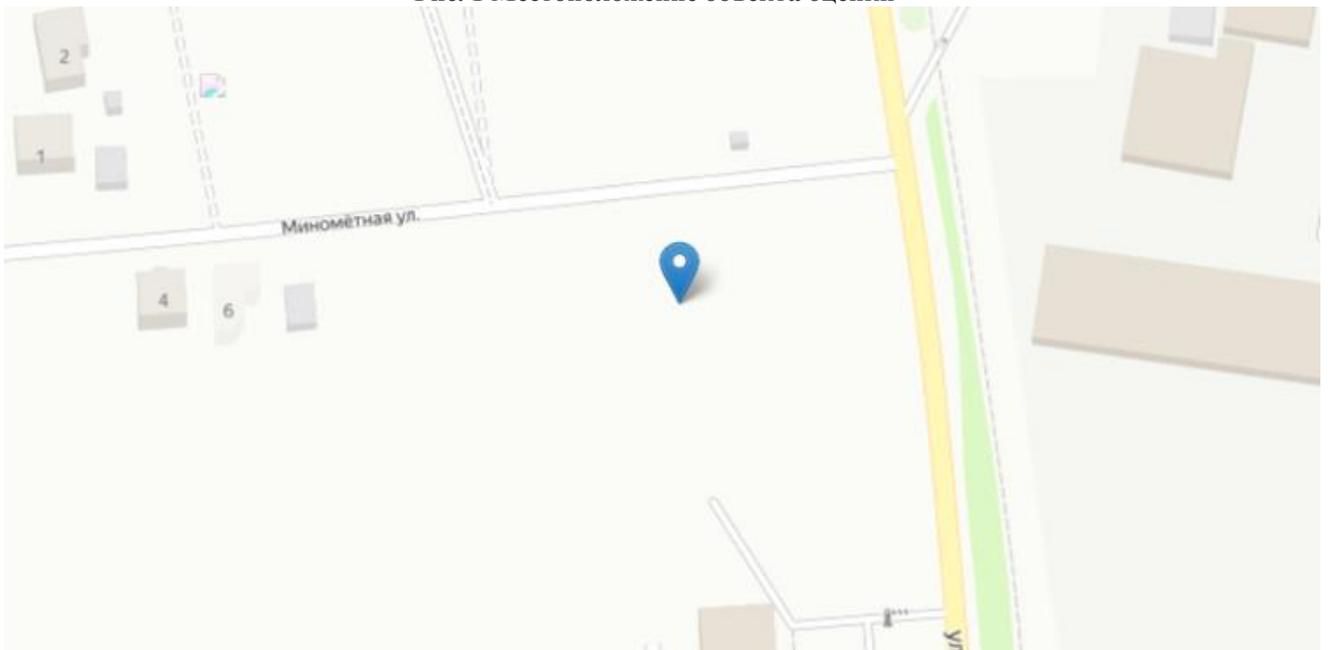


Рис.2. Локальное местоположение объекта оценки

#### **Описание района местоположения объекта оценки**

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Минометная, 8. Местоположение объекта оценки оценивается как привлекательное. Состояние подъездных путей удовлетворительное.

#### **Классификация объекта оценки**

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

##### **1. Размера земельного участка:**

- мелкие участки до 0,5 га;
- средние участки 0,5 - 5 га;

- большие участки 5 - 20 га;
- крупные участки свыше 20 га.

*Согласно классификации, исследуемый земельный участок по размерам относится к мелким участкам.*

## **2. По экономическому назначению:**

• Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, цели на и другие угодья);
- для личного подсобного хозяйства;
- для коллективного садоводства и огородничества;
- для подсобных сельскохозяйственных производств;
- для опытных и научных станций.

• Земли городов и населенных пунктов занимают 4% территории страны. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства.

Эта категория земель обеспечивает 86% поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами.

• Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

• Земли особо охраняемых территорий включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

• Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

• Земли водного фонда. Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

• Земли запаса служат резервом и выделяются для различных целей. Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

Согласно приведенной классификации объект аренды относится к категории – *земли населенных пунктов.*

## **3. По территориальной зоне расположения:**

- 1) жилая;
- 2) общественно-деловая;
- 3) производственная;
- 4) зона инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационная;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) зона военных объектов;
- 9) иные территориальные зоны.

*Согласно данной классификации земельный участок, подлежащий исследованию, относится к общественно-деловой зоне.*

### Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность;
- Физическая осуществимость
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность.

### Тестирование НЭИ

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?

Варианты НЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначение	-	-	-	-
Рекреационное назначение	-	-	-	-
Сельскохозяйственное использование	-	-	-	-

### Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование по назначению (вид разрешенного использования: Магазины).

### Раздел составлен с использованием следующих источников:

1. Справочник Лейфер Л.А. «Земельные участки» (Н. Новгород, 2022, стр. 43).
2. <https://yandex.ru/maps>
3. <https://ru.wikipedia.org/wiki>
4. <https://pkk.rosreestr.ru/>

## 8. Анализ рынка объекта оценки и его окружения

### 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

Индекс промышленного производства в феврале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,5%, в январе-феврале 2024 г. - 106,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 292,7 млрд рублей, в январе-феврале 2024 г. - 544,1 млрд рублей.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в феврале 2024 г. составил 58,1 млрд рублей, что в действующих ценах на 30,9% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. - на 27,8% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2024 г. составил 823,1 млрд рублей, или 105,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. - 1 555,0 млрд рублей, или 104,5%.

Грузовые перевозки. В январе-феврале 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 935,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 408,3 млрд, автомобильного - 62,9 млрд, морского - 7,8 млрд, внутреннего водного - 2,2 млрд, воздушного - 0,3 млрд, трубопроводного - 454,1 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в феврале 2024 г. составил 4 024,6 млрд рублей, или 112,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. - 7 967,8 млрд рублей, или 110,7%.

Оборот общественного питания в феврале 2024 г. составил 243,5 млрд рублей, или 108,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. - 482,7 млрд рублей, или 105,4%.

В феврале 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 337,7 млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к февралю предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. - на 2 643,4 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в феврале 2024 г. составил 11 821,8 млрд рублей, или 119,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,2% оборота оптовой торговли.

В феврале 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2024 г. составила 75 034 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 16,6%.

Пенсии. В феврале 2024 г. средний размер назначенных пенсий составил 20 800 рублей и по сравнению с февралем 2023 г. увеличился на 7,6%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2024 г. составила 75,5 млн человек, из них 73,4 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,1 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).

В январе 2024 г. по сравнению с январем 2023 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 48 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 14 субъектах). В целом по стране в январе 2024 г. число умерших превысило число родившихся в 1,8 раза (в январе 2023 г. - в 1,6 раза), в 53 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,8-3,5 раза.

Естественный прирост населения в январе 2024 г. зафиксирован в 9 субъектах Российской Федерации, в январе 2023 г. - в 8 субъектах Российской Федерации.

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

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

	Январь 2024, млн рублей	В % к	
		январю 2023	декабрю 2023
Индекс промышленного производства	х	102,8	81,0
добыча полезных ископаемых	х	95,5	107,6
обрабатывающие производства	х	102,6	78,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	111,4	84,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	85,9	88,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности <sup>1)</sup> :			
добыча полезных ископаемых	1416,8	121,2	134,1
обрабатывающие производства	34857,4	122,4	74,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6669,9	99,8	90,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	594,8	86,2	92,8
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	4136,6	124,8	14,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	139,1	в 2,8 р.	92,6
Оборот розничной торговли	22652,2	108,3	83,0
Оборот общественного питания	2610,2	111,6	100,4
Объем платных услуг населению	8232,7	108,7	95,3
Индекс потребительских цен	х	107,9	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	х	108,7	100,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за декабрь 2023)			
номинальная, рублей	74301,0	116,6 <sup>2)</sup>	134,8 <sup>3)</sup>
реальная	х	107,8 <sup>2)</sup>	133,3 <sup>3)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>4)</sup>	2,4	61,0	93,1
<sup>1)</sup> В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей. <sup>2)</sup> Декабрь 2023 в % к декабрю 2022. <sup>3)</sup> Декабрь 2023 в % к ноябрю 2023. <sup>4)</sup> По данным Министерства социальной политики Калининградской области.			

Источник информации: [https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/И%201.1%2001\\_24d.pdf](https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/И%201.1%2001_24d.pdf)

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект 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
Функциональное назначение (направление использования)	1) Индивидуальное жилищное строительство 2) Многоэтажное жилищное строительство 3) Комплексная застройка 4) Коммерческое назначение 5) Промышленное (производственно-складское) назначение 6) Сельскохозяйственное использование 7) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование	Коммерческое назначение
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	Магазины
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	г. Калининград

Таблица составлена на основе источника информации: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки определен как рынок аренды земельных участков коммерческого назначения в г. Калининград.

Анализ о фактических данных о ценах сделок и (или) предложений будет производиться оценщиком на основании информации о свободных земельных участках коммерческого назначения.

**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**

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок, определен как рынок аренды земельных участков коммерческого назначения в г. Калининград.

Оценщиком был проведен анализ рынка аренды земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, по состоянию на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки не было выявлено достаточное количество предложений по аренде земель коммерческого назначения в г. Калининград.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте использования произвести не представляется возможным, в связи с тем, что согласно анализу рынка сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, подобные объекты не реализуются отдельно на открытом рынке, предложений по аренде подобных объектов оценщиком не выявлено.

Однако, в ходе анализа рынка было выявлено, что рынок продажи земельных участков коммерческого назначения в г. Калининград достаточно развит. Исходя из этого, Оценщик считает допустимым проанализировать рынок продажи земельных участков коммерческого назначения с дальнейшим применением корректировки на состав передаваемых прав. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком были выявлены предложения по продаже объектов наиболее сопоставимых с объектом оценки.

Ниже представлен анализ рынка продажи земельных участков:

№	Площадь, кв.м.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 кв.м., руб	Адрес	Источник информации
Объект-аналог 1	2700	21 000 000,00	7 777,78	Калининградская область, Калининград, Центральный район, Советский проспект, 290	<a href="https://onrealt.ru/kaliningrad/ky-pit-uchastok/69360620">https://onrealt.ru/kaliningrad/ky-pit-uchastok/69360620</a>
Объект-аналог 2	796	8 950 000,00	11 243,72	Калининградская область, Калининград, Московский район, улица Аллея Смелых, 164	<a href="https://onrealt.ru/kaliningrad/ky-pit-uchastok/78638510">https://onrealt.ru/kaliningrad/ky-pit-uchastok/78638510</a>
Объект-аналог 3	750	8 990 000,00	11 986,67	Калининградская область, Калининград, Московский район, улица Александра Суворова	<a href="https://onrealt.ru/kaliningrad/ky-pit-uchastok/70172856">https://onrealt.ru/kaliningrad/ky-pit-uchastok/70172856</a>
Объект-аналог 4	880	9 700 000,00	11 022,73	Калининградская область, Калининград, Ленинградский район, Балтийская улица	<a href="https://onrealt.ru/kaliningrad/ky-pit-uchastok/77583543">https://onrealt.ru/kaliningrad/ky-pit-uchastok/77583543</a>
Объект-аналог 5	1100	13 200 000,00	12 000,00	Калининградская область, Калининград, Ленинградский район, улица Александра Невского, 227	<a href="https://onrealt.ru/kaliningrad/ky-pit-uchastok/76828053">https://onrealt.ru/kaliningrad/ky-pit-uchastok/76828053</a>

В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости земельных участков составляет от 7 777,78 руб./кв.м. до 12 000,00 руб./кв.м.

**Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

1. Условие продажи. Цены сделок с земельными участками зависят от условий продажи. Нетипичные условия продажи могут вызвать как повышение, так и понижение цен сделок. Так, цены на земельные участки, предлагаемые к срочной продаже, несколько ниже цен на земельные участки, продаваемые в типичных условиях. Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, представленных на открытом рынке, является ценообразующим фактором.

2. Время продажи (условия рынка).

3. Уторговывание. Уторговывание – ответственное звено коммерческих переговоров, когда покупатель стремится снизить первоначально названную продавцом цену, используя убедительные доводы, тактические и психологические приемы.

4. Пространственно-параметрические характеристики.

5. Местоположение и окружение. При оценке фактора местоположения земельных участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

6. Транспортная/пешеходная доступность. Влияние данного ценообразующего фактора заключается в том, что близкое расположение к автотранспортным магистралям делает земельный участок более доступным, а, следовательно, более привлекательным с точки зрения инвестиций.

Вдоль этих магистралей расположено максимальное количество объектов недвижимости торгово-офисного, социально-культурного назначения, сосредоточены объекты стрит-ритейла. Цены на земельные участки имеют прямую зависимость от близости к магистрали. При этом максимально дорогие объекты расположены вблизи остановок муниципального транспорта. Размещение участков на новых улицах и внутри населенного пункта является менее привлекательным.

Качество дорожного покрытия автомобильной дороги, ведущей от основной автомагистрали к земельному участку, определяет привлекательность земельного участка и относится к ценообразующему фактору транспортной/пешеходной доступности.

7. Наличие инженерных коммуникаций. Цена земельного участка зависит от наличия инженерных коммуникаций, их количественного и качественного состава. Наличие на земельном участке коммуникаций или возможности подключения к ним повышает инвестиционную привлекательность строительства на нем различных объектов.

8. Физические характеристики. Разнообразие рельефно-ландшафтных характеристик. Видовые участки стоят намного дороже.

9. Конфигурация и площадь. Конфигурация. Влияние конфигурации земельного участка на его цену проявляется, как правило, у земельных участков неправильной формы, когда из основного массива земельного участка выделяются части, не пригодные под застройку основными зданиями и сооружениями. Экспертами установлено, что цены на земельные участки, которые невозможно использовать под застройку основными зданиями и сооружениями, приблизительно на 50% ниже цен на участки, пригодные для застройки основными зданиями и сооружениями.

10. Площадь. Удельная цена предложения конкретного земельного участка зависит от его площади.

Источник информации: <https://shans.est.ua/ru/press/60928/>

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

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок, определен как рынок аренды земельных участков коммерческого назначения в г. Калининград.

Оценщиком был проведен анализ рынка аренды земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, по состоянию на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки не было выявлено достаточное количество предложений по аренде земель коммерческого назначения в г. Калининград.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте использования произвести не представляется возможным, в связи с тем, что согласно анализу рынка сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, подобные объекты не реализуются отдельно на открытом рынке, предложений по аренде подобных объектов оценщиком не выявлено.

Однако, в ходе анализа рынка было выявлено, что рынок продажи земельных участков коммерческого назначения в г. Калининград достаточно развит. Исходя из этого, Оценщик считает допустимым проанализировать рынок продажи земельных участков коммерческого назначения с дальнейшим применением корректировки на состав передаваемых прав. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком были выявлены предложения по продаже объектов наиболее сопоставимых с объектом оценки.

В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости земельных участков составляет от 7 777,78 руб./кв.м. до 12 000,00 руб./кв.м.

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

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.

### 1.1.1 Затратный подход

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

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект 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 объекта 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 объекта 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 объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта 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 объекта 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 объекта 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 объекта 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.

#### 1.1.2 Сравнительный подход

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

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 объекта 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 объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта 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 объекта 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 объекта 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 объекта 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.

### 1.1.3 Доходный подход

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

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 объекта 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 объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый 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 объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта 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 капитализации денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта 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 объекта оценки;

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

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта 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) объекта оценки;

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта 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 объекта 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 объекта 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 объекта 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 объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

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

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

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта 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 (отказ) применения подходов к оценке**

В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

### **Описание методов оценки земельных участков.**

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р для определения рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

– наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

**Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

– наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

– наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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

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

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

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

На доходном подходе основаны метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

**Для расчета рыночной стоимости арендной платы объекта оценки применяется метод обратной капитализации в рамках доходного подхода.**

## **10. Расчет стоимости объекта оценки**

### **Последовательность определения стоимости арендной платы методом обратной капитализации:**

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

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы методом обратной капитализации - определяется согласно формуле:

$$A = C * R$$

где А - рыночная стоимость ежегодной арендной платы, руб.;

С – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

R – ставка капитализации, %.

Последовательность определения рыночной стоимости методом обратной капитализации:

1. расчет рыночной стоимости объекта оценки;
2. определение величины ставки капитализации;
3. расчет стоимости ежегодной арендной платы объекта оценки.

### **Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверку выводов и результатов в рамках сравнительного подхода.**

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных прав земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый участок.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому сопоставимому аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых земельных участков и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

## 1. Выбор и установление цены аналогов.

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение объекта

Отбор объектов-аналогов производится из участков, одного с оцениваемым объектом сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки.

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.

Выбранные объекты-аналоги представлены в Разделе 8.3. В таблице представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость объекта исследования.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных.

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта исследования с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Оценщиком были выбраны 3 наиболее подходящих объекта-аналога (по местоположению, разрешенному использованию, фактору масштаба, передаваемым имущественным правам) к Объекту оценки.

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки
Характеристики местоположения	Калининградская область, Калининград, Московский район, улица Аллея Смелых, 164	Калининградская область, Калининград, Ленинградский район, Балтийская улица	Калининградская область, Калининград, Московский район, улица Александра Суворова
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Площадь, кв.м.	796,00	880,00	750,00
Цена предложения, руб.	8 950 000	9 700 000	8 990 000
Цена предложения, руб./кв.м.	11 243,72	11 022,73	11 986,67
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Наличие коммуникаций	Не заведены	Не заведены	Не заведены
Наличие улучшений	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Дата оценки/продажи	Сопоставим на дату оценки	Сопоставим на дату оценки	Сопоставим на дату оценки

Источник информации	<a href="https://onreal.ru/kaliningrad/kypit-uchastok/78638510">https://onreal.ru/kaliningrad/kypit-uchastok/78638510</a>	<a href="https://onreal.ru/kaliningrad/kypit-uchastok/77583543">https://onreal.ru/kaliningrad/kypit-uchastok/77583543</a>	<a href="https://onreal.ru/kaliningrad/kypit-uchastok/70172856">https://onreal.ru/kaliningrad/kypit-uchastok/70172856</a>
---------------------	---	---	---

## 2. Выбор элементов и единиц сравнения.

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

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
  - а. квадратный метр;
  - б. сотка (100 кв.м.);
  - в. гектар (10 000 кв.м.).
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. земельного участка.

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

К рассмотрению можно принимать объекты, 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:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

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

## 3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Интерпретация данных такова:

- **Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)**

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объектам и его аналогам. Размер корректировки определяется на основании Таблицы 15 «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022), стр.89.

- **Условия финансирования сделки**

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные.

- **Условия рынка**

Величина скидки на торг определяется на основании Таблицы 123 «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022), стр.294.

- **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. Величина корректировки определена на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>). Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, введение корректировок не требуется.

- **Категория земель.**

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, введение корректировок не требуется.

- **Вид разрешенного использования**

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Величина корректировки определена на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>).

- **Наличие коммуникаций.**

Размер корректировки был определен согласно Таблице 59 «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 182)

Наличие коммуникаций рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{ком.}} = K_1 * K_2 * K_3,$$

где:  $K_{\text{ком.}}$  - корректировка на наличие коммуникаций;

$K_1$  - коэффициент на наличие электроснабжения;

$K_2$  - коэффициент на наличие газоснабжения;

$K_3$  - коэффициент на наличие водоснабжения и канализации;

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = K_{00} / K_{0A}$$

где:  $КП$  – размер корректировки на наличие коммуникаций на земельном участке;

$K_{00}$  – расчетное значение индекса земельного участка на наличие коммуникаций для объекта оценки;

$K_{0A}$  – расчетное значение индекса земельного участка на наличие коммуникаций для объекта-аналога.

#### ▪ Наличие улучшений

Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка рассчитывается без учета стоимости, расположенных на нем улучшений (зданий, сооружений и т.п.), т.е. как незастроенный. Выбранные объекты аналоги представлены незастроенными земельными участками. Корректировочный коэффициент равен 1,00.

#### • Общая площадь

Размер корректировки определяется на основании Рисунка 15 Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 126).

#### 4. Анализ достаточности и достоверности информации

В рамках сравнительного подхода 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 среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

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

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

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).

Расчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, то есть совокупность однородна, и выбранная информация является достаточно надежной.

**Данная информация является достаточной.**

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

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Цена 1 кв.м., руб.		11 243,72	11 022,73	11 986,67
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка на передаваемые права</b>		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		11 243,72	11 022,73	11 986,67
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Корректировка на условия оплаты</b>		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		11 243,72	11 022,73	11 986,67
Дата продажи	06.09.2024	Сопоставим на дату оценки	Сопоставим на дату оценки	Сопоставим на дату оценки
<b>Корректировка на дату продажи</b>		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		11 243,72	11 022,73	11 986,67
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Скидка на торг</b>	10,10%	0,899	0,899	0,899
Цена после корректировки, руб./кв.м.		10 108,10	9 909,43	10 776,02
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
<b>Корректировка на статус населенного пункта</b>		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв.м.		10 108,10	9 909,43	10 776,02
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<b>Корректировка на категорию земель</b>		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		10 108,10	9 909,43	10 776,02
Вид разрешенного использования	Магазины	Соответствует	Соответствует	Соответствует
<b>Корректировка на разрешенное использование</b>		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		10 108,10	9 909,43	10 776,02
Наличие коммуникаций	Не заведены	Не заведены	Не заведены	Не заведены

Обеспеченные электроэнергией 220 - 240 В	1,00	1,00	1,00	1,00
Обеспеченные водопроводом	1,00	1,00	1,00	1,00
Обеспеченные газоснабжением	1,00	1,00	1,00	1,00
Итого по коммуникациям	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		10 108,10	9 909,43	10 776,02
Наличие улучшений	Условно свободный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
<b>Корректировка на наличие улучшений</b>		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		10 108,10	9 909,43	10 776,02
Площадь, кв.м.	679,00	796	880	750
Индекс (S)	0,553300	0,542845	0,536349	0,546736
Корректировка на площадь		1,02	1,03	1,01
Цена после корректировки, руб./кв.м.		10 302,79	10 222,62	10 905,39
Итого за 1 кв.м. земельного участка, руб.	10 476,93			
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
<b>ап</b>		0,9163	0,9274	0,9098
<b>А</b>	2,7535			
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Промежуточный результат		3 434,26	3 407,54	3 635,13
Стоимость аренды 1 кв.м. земельного участка, руб.	10 000			
<b>Стоимость аренды земельного участка, руб.</b>	<b>6 790 000</b>			
среднее значение по выборке	10 476,93			
дисперсия	139 288,14			
среднее квадратическое отклонение по выборке	373,21			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	4,0%			

### Определение рыночной стоимости арендной платы объекта оценки

В рамках настоящей оценки размер коэффициента капитализации определяется на основании Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 126).

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы методом обратной капитализации - определяется согласно формуле:

$$A = C * R$$

где А - рыночная стоимость ежегодной арендной платы, руб.;

С – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

R – ставка капитализации, %.

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы объекта оценки составляет:  
 $6\,790\,000 * 7,4\% = 502\,460$  руб./год

### Заключение по доходному подходу

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, составляет:

**502 460**

**(Пятьсот две тысячи четыреста шестьдесят) рублей\***

*\*Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

### 11. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Поскольку для определения рыночной стоимости ежегодной арендной платы объекта оценки 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.

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа рыночной стоимости ежегодной арендной платы объекта оценки. Оценщик считает, что использованный подход полноценно отражают значения рыночной стоимости ежегодной арендной платы объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

### Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Земельный участок общей площадью 679 кв.м., кадастровый номер: 39:15:130708:141, местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Минометная, 8	Не применялся	502 460	Не применялся

**12. Итоговое значение стоимости после согласования результатов  
применения подходов к оценке**

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, составляет:

**502 460**

**(Пятьсот две тысячи четыреста шестьдесят) рублей\***

*\*Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

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

**Отчет составил  
Оценщик:**

\_\_\_\_\_ **Кравцова Е.А.**

### 13. Приложения

#### Основные понятия, используемые в отчете об оценке

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.

#### 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.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

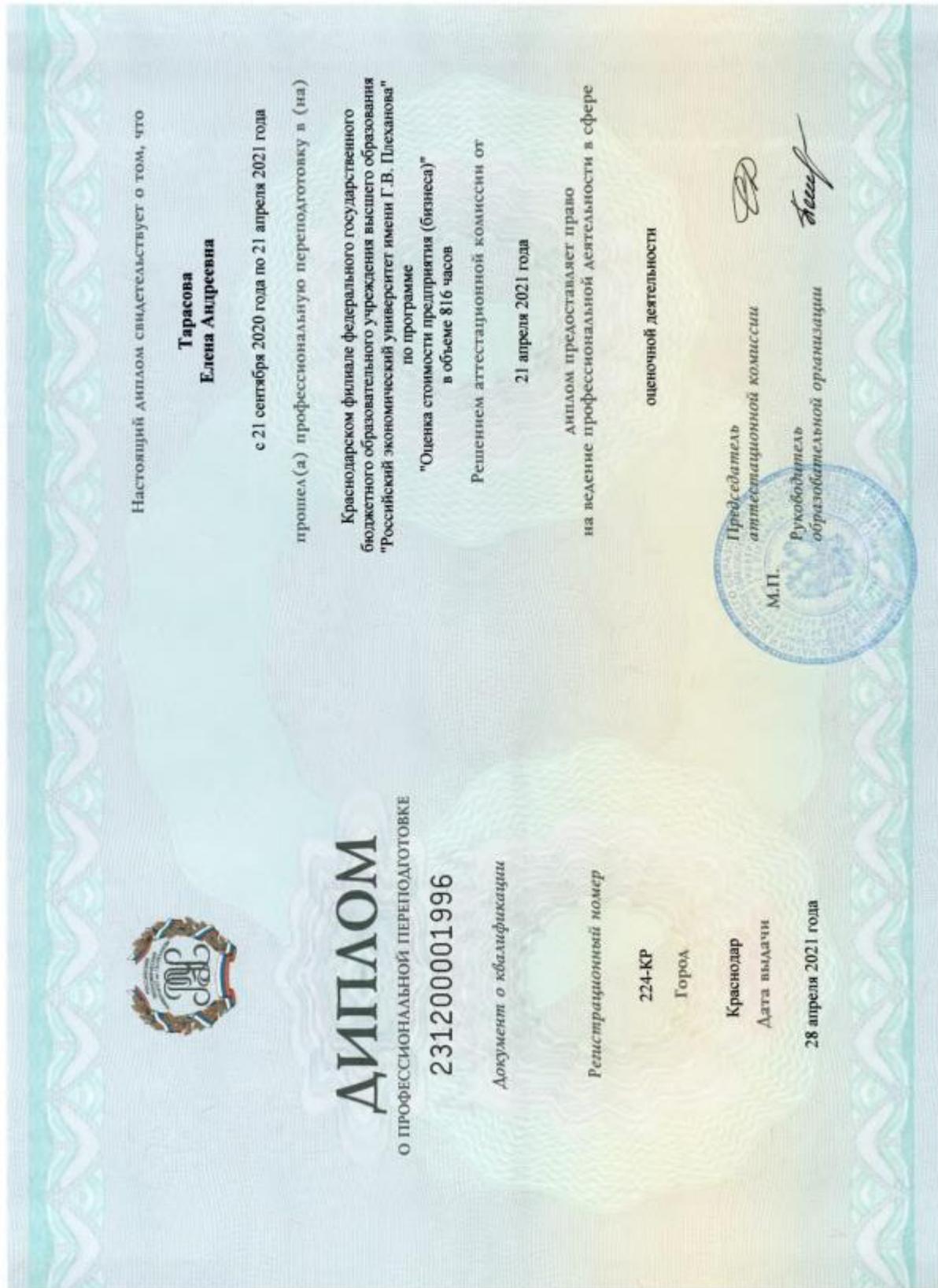
**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Кравцов**  
(фамилия)  
**Андрей Александрович**  
(имя, отчество (при наличии))  
**Российская Федерация**  
(гражданство)

« **12** » **сентября** **1994** г. (национальность)  
(дата рождения) (место рождения)  
**Иссык-Кульская область, г. Каракол**  
(место рождения)

и **Тарасова**  
(фамилия)  
**Елена Андреевна**  
(имя, отчество (при наличии))  
**Российская Федерация**  
(гражданство)

« **15** » **апреля** **1995** г. (национальность)  
(дата рождения) (место рождения)  
**Челябинская область, г. Касли**  
(место рождения)

заключили брак **2 июля 2021 г.**  
(число, месяц, год)

о чем **2021** года **июля** месяца **2** числа

составлена запись акта о заключении брака № **120219720001702615004**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Кравцов**  
жене **Кравцова**

Место государственной регистрации **97200017 Комитет записи актов гражданского**  
(код и наименование органа, которым произведена)  
**состояния Администрации города Тюмени**  
государственной регистрации акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **97200017 Комитет записи актов гражданского**  
(код и наименование органа, которым выдано свидетельство)  
**состояния Администрации города Тюмени**  
о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи « **2** » **июля** **2021** г.

Руководитель **Ю.В. Васильева**  
(полное наименование должности)

И-ФР № 874132

Гознак, МПФ, Москва, 2019, «В»



Ассоциация саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)  
ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 112660002429  
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru) mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

Кравцовой Елене Андреевне

12.04.2022 г. № 9189-В/2022  
На № 5470-З/2022 от 12.04.2022

**ВЫПИСКА**  
из реестра членов  
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Кравцова Елена Андреевна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «26» января 2022 года за регистрационным номером 1125.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
031393-2	29.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	29.10.2024	
032914-1	18.02.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	18.02.2025	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.  
Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Специалист  
Отдела по контролю  
за оценочной деятельностью членов и  
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



Е.В. Савченко



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» января 2022 г.

№1125

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## КРАВЦОВА ЕЛЕНА АНДРЕЕВНА

Тюменская область г. Тюмень  
Паспорт 7121 №616103, выдан УМВД России по Тюменской области 26.07.2021 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 26.01.2022 г.



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031393-2

« 29 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Кравцовой Елене Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » октября 20 21 г. № 224

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » октября 20 24 г.

АО «Орион» Москва 2011 г. № 031393-2

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032914-1

« 18 » февраля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Кравцовой Елене Андреевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » февраля 20 22 г. № 239

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » февраля 20 25 г.

АО «ОЦЕНКА» ИНН 5027173877 ОГРН 5027173877

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

ПОЛИС N 246600-035-000001

Тюменский филиал **ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**Страхователь:** Кравцова Елена Андреевна  
**Адрес:** ХМАО, г. Нефтеюганск, п. СУ-62, д. 19, кв. 15  
**Паспорт:** 7121 616103 выдан 26.07.2021 г. УМВД России по Тюменской области, КП 720-002

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

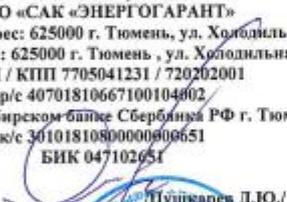
Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	0,21	2 100,00

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:** в течении 5 дней с момента подписания настоящего Полиса.  
**Форма уплаты страховой премии:** безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 246600-035-000001 от 27.03.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 28.03.2024 г. по 27.03.2025 г.  
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор N 246600-035-000001 от 27.03.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Тюменский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Юридический адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Холодильная, 138 Почтовый адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Холодильная, 138 ИНН / КПП 7705041231 / 720202001 р/с 40701810667100104002 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень. к/с 3010181080000000006651 БИК 047102651  _____ /Пушкарев Д.Ю./	С Правилами страхования ознакомлен, обязуюсь выполнять. Экземпляр Правил страхования и Ключевой информационный документ получил  _____ /Кравцова Е. А./

Дата выдачи полиса: 27.03.2024 г.



**ПОЛИС №246600-035-000008  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «**АЛЕКСА-ГРУПП**»  
 Адрес: 625042, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Николая Никитина, д. 2 к. 1, кв. 161  
 ИНН: 7203537499  
 Банковские реквизиты: Расчетный счет **40702810738290007250**  
 Банк **ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"**  
 БИК **046577964**  
 Корреспондентский счет **30101810100000000964**

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00 (Пять миллионов) руб.	0,08	4000,00 (Четыре тысячи) руб.

Лимиты ответственности Страховщика – не установлены.  
 Франшизы – не установлены.

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до «17» мая 2024 г.  
 Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 246600-035-000008 от 13.05.2024 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «16» мая 2024 г. по «15» мая 2025 г.  
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор № 246600-035-000008 от 13.05.2024 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p align="center"><b>СТРАХОВЩИК:</b> Тюменский филиал ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p align="right">/ Пушкарев Д.Ю./</p> <p align="center">М.П. ЭНЕРГОГАРАНТ</p>	<p align="center"><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «АЛЕКСА-ГРУПП»</p> <p align="right">/ А.С. Орлова /</p> <p align="center">М.П.</p>
--	---

## Копии источников информации



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.).

### Матрицы коэффициентов

Таблица 12. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
под индустриальную застройку	1,00	1,17	1,33
Собственность	0,86	1,00	1,14
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,87	1,00
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности			

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

**Таблица 14. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.**

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене земельных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
под жилую застройку (МЖС)	Собственность	1,00	1,24
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	1,00
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,91

88

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

**Таблица 13. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.**

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
под коммерческую застройку (офисно-торговую)	Собственность	1,00	1,31
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,88

87

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 16. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности
под объекты рекреации	1,00	1,17	1,32
Собственность	1,00		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,86	1,00	1,13
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,76	0,89	1,00

90

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 15. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности
под жилую застройку (ИЖС)	1,00	1,14	1,30
Собственность	1,00		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,87	1,00	1,14
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,77	0,88	1,00

89

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### Значения скидок на торг на активном рынке

#### 13.1.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидок на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидок на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

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

268

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 17. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку (придорожный сервис) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности
под коммерческую застройку (придорожный сервис)	Собственность	1,00	1,16
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,88
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	1,00	1,31

91

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88 - 0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91 - 0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77 - 0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71 - 0,76
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78 - 0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78 - 0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79 - 0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82 - 0,88

181

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### Таблица 106. Значения скидок на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложенных объектов</b>		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8% - 16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5% - 14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5% - 20,4%
Земельные участки под жилое строительство (МЖС)	9,8%	5,3% - 14,3%
Земельные участки под жилое строительство (ИЖС)	8,8%	4,6% - 12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8% - 18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6% - 16,6%

269

Справочник оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

**Матрицы коэффициентов**

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

Таблица 30

Площадь, сот.	Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>										
	аналог										
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

Площадь, сот.	Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России										
	аналог										
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,70	1,06	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

<sup>3</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Справочник оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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	0,85	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 водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
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	0,66	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,81	0,86

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России		аналог										
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
												0-50
объект оценки												
0-10	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98	
10-30	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14	
30-50	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74	
50-70	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49	
70-90	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35	
90-110	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	
110-130	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	
130-150	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	
150-170	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	
170-200	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03	
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

Таблица 33

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

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек		аналог										
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
												0-50
объект оценки												
0-10	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	
10-30	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23	
30-50	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	
50-70	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	
70-90	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	
90-110	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	
110-130	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04	
130-150	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	
150-170	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	
170-200	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек		аналог										
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
												0-50
объект оценки												
0-10	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44	
10-30	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37	
30-50	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87	
50-70	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57	
70-90	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40	
90-110	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	
110-130	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	
130-150	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	
150-170	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	
170-200	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	
900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	

Таблица 46

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек		аналог									
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
											0-10
объект оценки											
0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95	2,01	2,07	2,13	
10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60	
30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38	
50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27	
70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19	
90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	
110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	
130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	
150-170	0,48	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### Таблица 92. Значения коэффициента капитализации.

Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,7% - 16,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	7,4% - 14,3%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	7,8% - 16,8%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	10,9%	7,3% - 14,4%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	7,0% - 13,4%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	7,6% - 15,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	8,0% - 15,8%

243

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### 12.1.1. Коллективное мнение оценщиков Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы 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	12,3%	10,2% - 14,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	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

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО  
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

## СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2022

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

### Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и  
корректирующие коэффициенты на  
локальное местоположение

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2022

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Под жилую застройку</b>	1,00	
Областной центр		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77 0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68 0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,59 0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 0,54
<b>Под объекты рекреации</b>		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77 0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66 0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,55 0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48 0,54

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректировочные коэффициенты на локальное местоположение. Полява версия (по состоянию на 2021).

**Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.**

Объект оценки	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы с развитой промышленностью
Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
Районы сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

100

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректировочные коэффициенты на локальное местоположение. Полява версия (по состоянию на 2021).

**Матрицы коэффициентов**

**Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.**

Объект оценки	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

99

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полява верети (по состоянию на 2021).

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под объекты рекреации	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районный центр с развитой промышленностью	Районный сельскохозяйственный район	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,69	1,95
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,15	1,35	1,56
Районный центр с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
Районный сельскохозяйственный район	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00
Объект оценки					

102

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полява верети (по состоянию на 2021).

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под жилую застройку	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районный центр с развитой промышленностью	Районный сельскохозяйственный район	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,99
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
Районный центр с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
Районный сельскохозяйственный район	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00
Объект оценки					

101

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальные местоположения. Полная версия (по состоянию на 2021).

**Таблица 80** Отношение цен земельных участков по отношению к самому дороговому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Под индустриальную застройку</b>		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,78 - 0,92
Зоны автомагистралей	0,83	0,75 - 0,91
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,65 - 0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,69 - 0,82
Охраны города, промзоны	0,73	0,62 - 0,83
<b>Под коммерческую застройку</b>		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,88	0,81 - 0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,69 - 0,84
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,62 - 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,69 - 0,83
Охраны города, промзоны	0,64	0,56 - 0,73
<b>Под жилую застройку</b>		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,88	0,81 - 0,94
Зоны автомагистралей	0,72	0,64 - 0,80
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66 - 0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,71 - 0,85
Охраны города, промзоны	0,65	0,56 - 0,73

248

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальные местоположения. Полная версия (по состоянию на 2021).

**Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России**

**Таблица 79** Отношение цен земельных участков по отношению к самому дороговому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Под индустриальную застройку</b>		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84 - 0,86
Зоны автомагистралей	0,88	0,81 - 0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70 - 0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74 - 0,77
Охраны города, промзоны	0,73	0,69 - 0,77
<b>Под коммерческую застройку</b>		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75 - 0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67 - 0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74 - 0,78
Охраны города, промзоны	0,64	0,62 - 0,67
<b>Под жилую застройку</b>		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71 - 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76 - 0,80
Охраны города, промзоны	0,65	0,63 - 0,66

247

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Поляна вереска (по состоянию на 2021).

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

Объект оценки	Объект-аналог					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города-промзоны
под коммерческую застройку	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56
Центр города		0,88	1,00	1,14	1,27	1,36
Центры деловой активности			0,77	0,87	1,00	1,19
Зоны автомагистралей				0,69	0,79	0,90
Индивидуальные жилые дома					0,76	0,87
Многоквартирная жилая застройка						0,76
Окраины города-промзоны						
	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

250

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Поляна вереска (по состоянию на 2021).

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города-промзоны
под индустриальную застройку	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
Центр города		0,85	1,00	1,02	1,18	1,17
Центры деловой активности			0,83	0,98	1,00	1,10
Зоны автомагистралей				0,72	0,85	0,87
Индивидуальные жилые дома					0,75	0,89
Многоквартирная жилая застройка						0,75
Окраины города-промзоны						
	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

249

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректировочные коэффициенты на локальные местоположения. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 83. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
Зоны автомагистралей	0,72	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,89	1,06	1,05	1,00	1,21
Окраины города, промзоны	0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00

251

statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichr



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

### Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	25	14	12	12	16

cbr.ru/hd\_base/KeyRate/

% годовых

Дата	Ставка
23.04.2024	16,00
22.04.2024	16,00

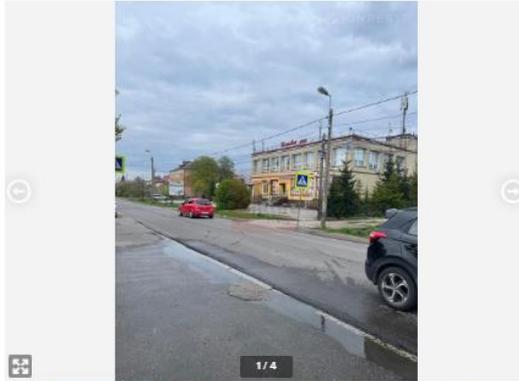
onreal.ru/kaliningrad/kypit-uchastok/78638510

🗨️ 📄 🏠 🕒

Калининградская область, Калининград, Московский район, улица Аллея Смелых, 164

🕒 добавлено 26 августа в 6:52

📄 ОПИСАНИЕ 📍 НА КАРТЕ 🏠 ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ 🗑️ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ 🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ 📌 В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА  
**8 950 000 ₹**

📄 Рассчитать ипотеку



**Центр недвижимости РЕЛДЙФ**

📞 ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

✉️ НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

### ОПИСАНИЕ

Арт. 64066315 Продается находящийся в собственности земельный участок с КН 39:15:142016:422, площадью 796.0 м2, расположенный в территориальной зоне Ж-3 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами) с широким списком основных видов разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, в т. ч. коммерческого назначения. Участок расположен на 1-й линии ул. Аллея Смелых в Балтийском районе г. Калининграда, являющейся одной из основных магистралей района. Подъезд к участку асфальтированный.

В наличии действующий ГПЗУ. Участок свободен от обременений и готов к продаже.

Готовы ответить на любые вопросы и обсудить условия приобретения объекта.

Также к Вашим услугам полное юридическое сопровождение при проведении сделки и осуществлении расчетов.

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка **8 сот.**

Назначение земли **промышленного назначения**

onreal.ru/kaliningrad/kypit-uchastok/70172856

🗨️ 📄 🏠 🕒

Калининградская область, Калининград, Московский район, улица Александра Суворова

🕒 добавлено 16 августа в 10:07

📄 ОПИСАНИЕ 📍 НА КАРТЕ 🏠 ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ 🗑️ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ 🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ 📌 В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА  
**8 990 000 ₹**

📄 Рассчитать ипотеку



**Пользователь**

📞 ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

✉️ НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

### ОПИСАНИЕ

Земельный участок площадью 7,5 соток, под любой вид коммерческой деятельности (гостиница, магазин, многоквартирный дом, и т.д.) в первой линии от улицы Суворова. Оживленное людное место. Гпзу отправлю заинтересованным людям. Кад номер 39:15:1509 08:21

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка **7.5 сот.**

Назначение земли **промышленного назначения**

📄 ОПИСАНИЕ

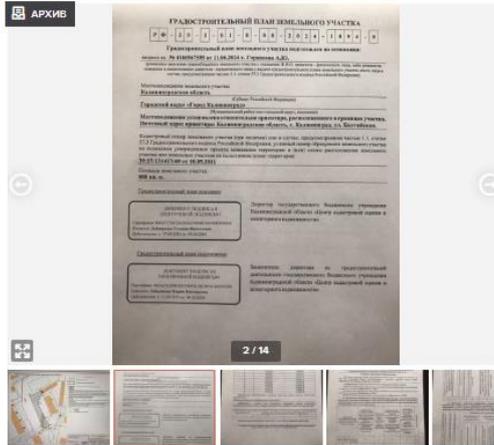
📍 НА КАРТЕ

📄 ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

🔍 СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ

📌 В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА  
**9 700 000 ₺**

📄 Рассчитать ипотеку

**Пользователь**

📍 ПОКАЗЫВАТЬ ТЕЛЕФОН    📧 НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

**ОПИСАНИЕ**

Продается земельный участок по адресу: город Калининград, ул. Балтийская, кн : 39-15-13/413.60. Вид разрешенного использования:  
 Хранение автотранспорта  
 Размещение гаражей для собственных нужд  
 Предоставление коммунальных услуг  
 Оказание услуг связи  
 Бытовое обслуживание  
 Деловое управление  
 Магазины  
 Общественное питание  
 Заправка транспортных средств  
 Автомобильные мойки  
 Ремонт автомобилей  
 Службные гаражи  
 Причалы для маломерных судов  
 Энергетика  
 связь  
 Склад  
 Складские площадки  
 Дипломатичное водителюна обслуживание

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Площадь участка	8.8 сот.
Назначение земли	промышленного назначения





## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
06.09.2024г. № КУВН-001/2024-224742821			
Кадастровый номер:		39:15:130708:141	

## Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начала	конца					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	86°32.5'	22.71	данные отсутствуют	39:15:000000:20057(2)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	86°20.9'	0.94	данные отсутствуют	39:15:000000:20057(2)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	173°55.4'	19.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	39:15:000000:13665	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	266°14.9'	0.61	данные отсутствуют	39:15:130708:366	236029, Калининградская обл. г. Калининград, ул. Малая Лесная, д. 20, кв. 28
6	1.1.5	1.1.6	266°10.9'	27.33	данные отсутствуют	39:15:130708:366	236029, Калининградская обл. г. Калининград, ул. Малая Лесная, д. 20, кв. 28
7	1.1.6	1.1.7	176°49.2'	9.01	данные отсутствуют	39:15:130708:366	236029, Калининградская обл. г. Калининград, ул. Малая Лесная, д. 20, кв. 28
8	1.1.7	1.1.8	267°19.0'	3.84	данные отсутствуют	39:15:000000:10259	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	267°15.6'	9.62	данные отсутствуют	39:15:000000:10259	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	27°21.5'	22.28	данные отсутствуют	39:15:130708:416	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	27°19.4'	4.05	данные отсутствуют	39:15:130708:416	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.1	27°19.9'	6.69	данные отсутствуют	39:15:130708:416	данные отсутствуют

	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
06.09.2024г. № КУВН-001/2024-224742821			
Кадастровый номер:		39:15:130708:141	

## Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	359391.49	1188911.94	-	0.1
2	359385.55	1188908.87	-	0.1
3	359381.95	1188907.01	-	0.1
4	359362.16	1188896.77	-	0.1
5	359362.62	1188906.38	-	0.1
6	359362.8	1188910.22	-	0.1
7	359371.8	1188909.72	-	0.1
8	359373.62	1188936.99	-	0.1
9	359373.66	1188937.6	-	0.1
10	359392.92	1188935.55	-	0.1
11	359392.86	1188934.61	-	0.1
1	359391.49	1188911.94	-	0.1

	
полное наименование должности	инициалы, фамилия





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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
06.09.2024г. № КУВН-001/2024-224742821			
Кадастровый номер:		39:15:130708:141	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
39:15:130708:141/1	20	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона инженерных коммуникаций	
39:15:130708:141/2	46	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона инженерных коммуникаций	
39:15:130708:141/3	17	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования : в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 " О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 39.15.2.4290	
39:15:130708:141/4	10	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: документ, воспроизводящий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципального образования, границах населенного пункта, содержащиеся в утвержденных органами власти документах от 17.12.2019 № ZoneToGKN_d2af4424-d157-4a47-97b0-4f8f113bc067 выдан: Муниципальное предприятие «Городской центр геодезии» городского округа «Город Калининград», Панфилова Ирина Александровна; письменное обращение от 18.12.2019 № 26610/МС-3 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; приказ об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки от 19.11.2019 № 730 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено пунктами №№ 14-16 Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
06.09.2024г. № КУВН-001/2024-224742821			
Кадастровый номер:		39:15:130708:141	
		"Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" (с изменениями и дополнениями); Реестровый номер границы: 39:15-6.6971; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона газопровода высокого давления (ул. Горького, 166, 2 очередь); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: б/н	

полное наименование должности		инициалы, фамилия





Фотоматериалы

