«Утверждаю»
Директор ООО «Декорум»
_____ Коломенков В.Н.

ОТЧЕТ №132-09/24
об оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодного размера арендной платы) земельного участка кадастровый номер 39:15:133302:617 (Калининградская область, город Калининград, улица Ялтинская)

Калининград
2024

В соответствии с муниципальным контрактом №24 от 18 сентября 2024 года нами произведена оценка рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодного размера арендной платы) земельного участка кадастровый номер 39:15:133302:617, расположенного по адресу: Калининградская область, город Калининград, улица Ялтинская.

Предполагается, что результаты оценки будут использованы для целей проведения аукциона по продаже прав на земельный участок.

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки.

На основании информации, представленной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость права на заключение договора аренды земельного участка (ежегодный размер арендной платы) на 23 сентября 2024 года составляет:

Кадастровый номер участка	39:15:133302:617
Местоположение	Калининградская область, город Калининград, улица Ялтинская
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	склад
Площадь участка	2 588м^2
Рыночная стоимость	**810 000 (Восемьсот десять тысяч) рублей**

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

Директор ООО «Декорум»

Коломенков В.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 8
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 8
ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 11
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 11
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 30
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 31
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 43
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 43
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (документы оценщика) 44
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (материалы, использованные в отчете) 47

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Характеристики	Описание (значение)
Дата составления и порядковый номер отчета	24 сентября 2024 года №132-09/24
Основание для проведения оценки	муниципальный контракт №24 от 18 сентября 2024 года услуги по оценке рыночной стоимости права на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка
Наименование объекта оценки	право на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка
Кадастровый номер участка	39:15:133302:617
Местоположение	Калининградская область, город Калининград, улица Ялтинская
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	склад
Площадь участка	2 588м²
Имущественные права на объект оценки	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» Администрация городского округа «Город Калининград» уполномочена на распоряжение таким участком.
Существующие ограничения (обременения) права	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:8650. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ: - санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, площадь - 2 160м²; - зона с особыми условиями использования территории - зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе ручья Восточный (городской округ «Город Калининград»), весь участок.
Текущее использование	не используется
Права на объект, учитываемые при определении стоимости	право на заключение договора аренды земельного участка, срок аренды - 58 месяцев
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость их выявления. - оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые как для определения стоимости объектов оценки, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны оценщиком в тексте отчета об оценке. - суждение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Подходы к оценке объекта	Результат, полученный при применении подхода
затратный подход	не применяется
сравнительный подход	810 000р. (ежегодный размер арендной платы)
доходный подход	не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость права на заключение договора аренды земельного участка (ежегодный размер арендной платы) на 23 сентября 2024 года составляет:

Кадастровый номер участка	39:15:133302:617
Местоположение	Калининградская область, город Калининград, улица Ялтинская
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	склад
Площадь участка	2 588м²
Рыночная стоимость	**810 000 (Восемьсот десять тысяч) рублей**

Директор ООО «Декорум»

_____/Коломенков В.Н./

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Наименование организации	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Юридический адрес	236040, Калининградская область, город Калининград, площадь Победы, дом №1
Фактический адрес	236040, Калининградская область, город Калининград, площадь Победы, дом №1
ИНН	3903010414
ОГРН	1023900592759 (дата регистрации - 29 ноября 2002 года)
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Швецов Марк Анатольевич
Стаж работы	19 лет
Сведения об образовании	образование высшее техническое, профессиональная переподготовка по программе «Оценка предприятия (бизнеса)», диплом о профессиональной переподготовке ПП №586843 выдан Балтийский институтом экономики и финансов 05 июля 2005 года
Номер в реестре СРО	001962
Дата включения в реестр СРО	18 декабря 2007 года
Свидетельство о членстве в СРО	0000727 от 22 июля 2020 года
Сведения о страховании гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	полис страхования №5091R/776/00022/23 ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок страхования со 02 ноября 2023 года по 01 ноября 2024 года
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	+7(4012)933144 236023, город Калининград, улица Космонавта Леонова, дом №67 ocenka@dekorum39.ru
Квалификационный аттестат	№037724-1 от 30 мая 2024 года направление оценочной деятельности – «Оценка недвижимости»
Данные о саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик	
Наименование организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков под №0003 от 09 июля 2007 года
Юридический адрес	105066, город Москва, 1-й Басманный переулок, дом №2А, офис 5
ИНН	7714064314
ОГРН	1207700240813 (дата регистрации 22 июля 2020 года)
Информация о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Декорум»
Юридический адрес	236023, город Калининград, улица Космонавта Леонова, дом №67
Фактический адрес	236023, город Калининград, улица Космонавта Леонова, дом №67
ИНН	3906029815
ОГРН	1023901011727 (дата регистрации 05 декабря 2002 года)
Сведения о страховании гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	полис страхования №5091R/776/00001/24 ОАО «АльфаСтрахование» страховая сумма 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей срок страхования 09 февраля 2024 года по 08 февраля 2025 года
Оценщик и ООО «Декорум» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, при составлении настоящего отчета об оценке	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке другие организации и специалисты не привлекались	

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Характеристики	Описание (значение)
Наименование объекта оценки	право на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка
Кадастровый номер участка	39:15:133302:617
Местоположение	Калининградская область, город Калининград, улица Ялтинская
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	склад
Площадь участка	2 588м²
Имущественные права на объект оценки	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» Администрация городского округа «Город Калининград» уполномочена на распоряжение таким участком.
Существующие ограничения (обременения) права	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:8650. Ограничения прав, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ: - санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, площадь - 2 160м²; - зона с особыми условиями использования территории - зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе ручья Восточный (городской округ «Город Калининград»), весь участок.
Текущее использование	не используется
Балансовая стоимость	не установлена
Права на объект, учитываемые при определении стоимости	право на заключение договора аренды земельного участка, срок аренды - 58 месяцев
Цель оценки	определение рыночной стоимости права аренды земельного участка (ежегодного размера арендной платы) для целей проведения аукциона по продаже прав на земельный участок (проводится в соответствии с требованиями Федерального закона №135 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Вид определяемой стоимости	рыночная
Предполагаемое использование объекта	в соответствии с видом разрешенного использования
Срок проведения оценки	18 - 24 сентября 2024 года
Дата (особенности) проведения осмотра объекта	23 сентября 2024 года (без особенностей)
Дата оценки	23 сентября 2024 года
Специальные допущения и ограничения	специальных допущений и ограничений не предусмотрено
Форма составления отчета об оценке	отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	итоговый результат оценки стоимости объекта указывается в виде конкретной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости» (ФСО II) определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с техническим заданием на оценку в настоящем отчете определению подлежит рыночная стоимость права аренды земельного участка (ежегодный размер арендной платы).

Рыночная стоимость объекта оценки[1] - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

[1] Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость основана на предпосылках 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.

Имущество – совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица.

Недвижимое имущество - вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства. Кроме недвижимости по происхождению, в России существует «недвижимость по закону». К ней относят подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

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.

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.

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

Цель оценки – установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.

Дата оценки - для целей оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

Отчет об оценке - 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.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

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

Подходы к оценке:

- затратный подход - основан на принципе замещения, 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;
- сравнительный подход - основан на принципах ценового равновесия и замещения, представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами);
- доходный подход - основан на принципе ожидания выгод, представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

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

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

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 может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (статья 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета).

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящий Отчет может рассматриваться только как целое, использование отдельных его частей или выводов вне контекста в отрыве от целей оценки и предполагаемого использования ее результатов будет некорректным и может привести к нежелательным искажениям. Во избежание таких искажений любые ссылки третьих лиц на материалы отчета, цитирование и перевод текста Отчета на другие языки без предварительного письменного решения Оценщика не допускаются.

Отчет об оценке отражает профессиональное мнение Оценщика относительно той цены, по которой могла бы совершиться сделка, соответствующая целям оценки, а также принятым допущениям и ограничениям, но никакое мнение не может являться гарантией проведения реальной сделки именно по этой цене. Оценщик не может взять на себя ответственность за изменение рыночной ситуации, которое может произойти после даты оценки и повлиять на стоимость Объекта.

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

Результат оценки полностью зависит от точности исходной информации, а также принятых допущений, вследствие чего полученная величина стоимости имеет вероятностный характер независимо от того, выражена она числом или диапазоном.

Оценщик не обязан проводить исследования или предпринимать действия по поиску каких-либо специальных данных, недоступных на открытом рынке, включая юридическую экспертизу прав на объект, техническую экспертизу объекта или иные специальные исследования, если иное прямо не оговорено в техническом задании на оценку.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость их выявления.

Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые как для определения стоимости объектов оценки, так и для правильного понимания результатов оценки.

Все расчеты, выполненные в отчете, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах приведены округленные значения показателей.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для проведения оценки использовались документы, предоставленные заказчиком:

- выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-233593387 от 18 сентября 2024 года;
- копия постановления №681 администрации городского округа «Город Калининград» от 01 августа 2024 года «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по улице Ялтинской в городе Калининграде.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки использованы данные, опубликованные в открытых источниках периодической печати, сети ИНТЕРНЕТ, архива оценщика.

Ссылки на источники информации находятся в тексте настоящего отчета.

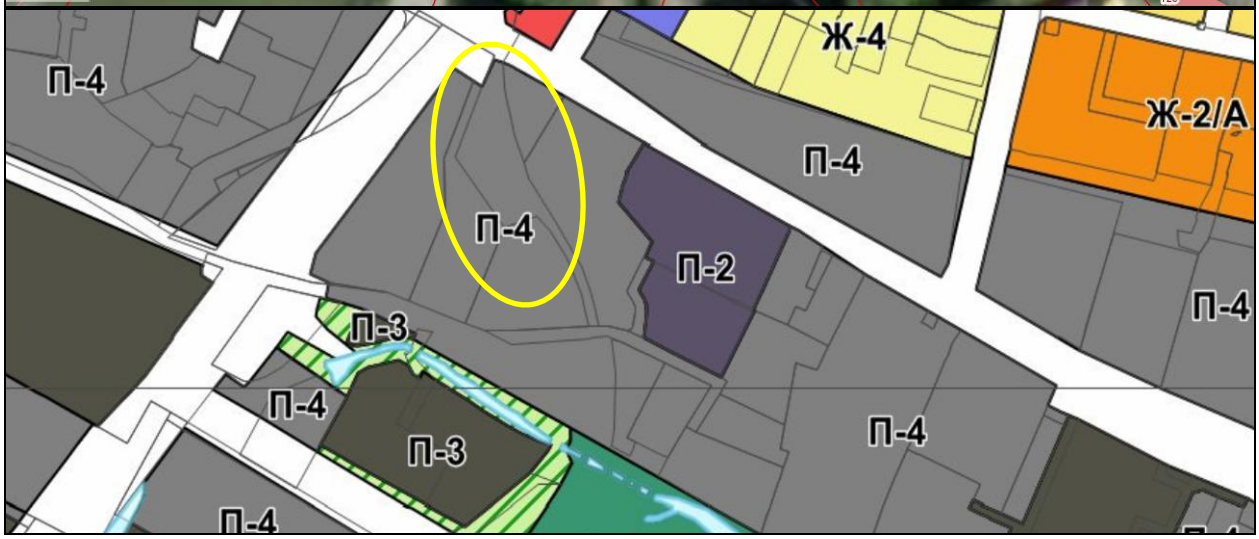
Выводы, изложенные в разделах настоящего отчета, основаны на специальных знаниях и опыте оценщика, подготовившего данный отчет.

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование стандарта		Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказ МЭР РФ №200 от 14 апреля 2022 года
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке»	
ФСО №7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ №611 от 25 сентября 2014 года
СПОД РОО 2022	«Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»	Протокол №6 Совета РОО от 18 ноября 2022 года
Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения оценщиком в рамках оценочной деятельности. Форма отчета соответствует требованиям Федерального Закона от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и ФСО VI		

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики	Описание (значение)
Наименование объекта оценки	право на заключение договора аренды (ежегодный размер арендной платы) земельного участка
Кадастровый номер участка	39:15:133302:617
Местоположение	Калининградская область, город Калининград, улица Ялтинская
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	склад
Площадь участка	2 588м²
Кадастровая стоимость	2 442 839,08р.
Форма участка	неправильная
Рельеф участка	преимущественно ровный
Имущественные права на объект оценки	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» Администрация городского округа «Город Калининград» уполномочена на распоряжение таким участком.
Существующие ограничения (обременения) права	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:8650. Ограничения прав, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ: - санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, площадь - 2 160м²; - зона с особыми условиями использования территории - зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе ручья Восточный (городской округ «Город Калининград»), весь участок.
Текущее использование	не используется
Территориальная зона	коммунально-складская зона (П - 4)
Инженерные сети	подключение к инженерным сетям и коммуникациям возможно
Права на объект, учитываемые при определении стоимости	право на заключение договора аренды земельного участка, срок аренды - 58 месяцев



Земельный участок находится на восточной окраине города, рядом с пересечением Восточной эстакады и улицей Ялтинская, ближайшее окружение - промышленная зона.

На часть земельного участка площадью 2 160м² установлены ограничения (обременения) права - санитарно-защитная зона ООО «Калининградский деликатес». Данное ограничение установлено распоряжением комитета архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» № 50-130-р от 04 августа 2015 года.

Условия использования определены в соответствии с пунктами 5.1 - 5.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 года №74:

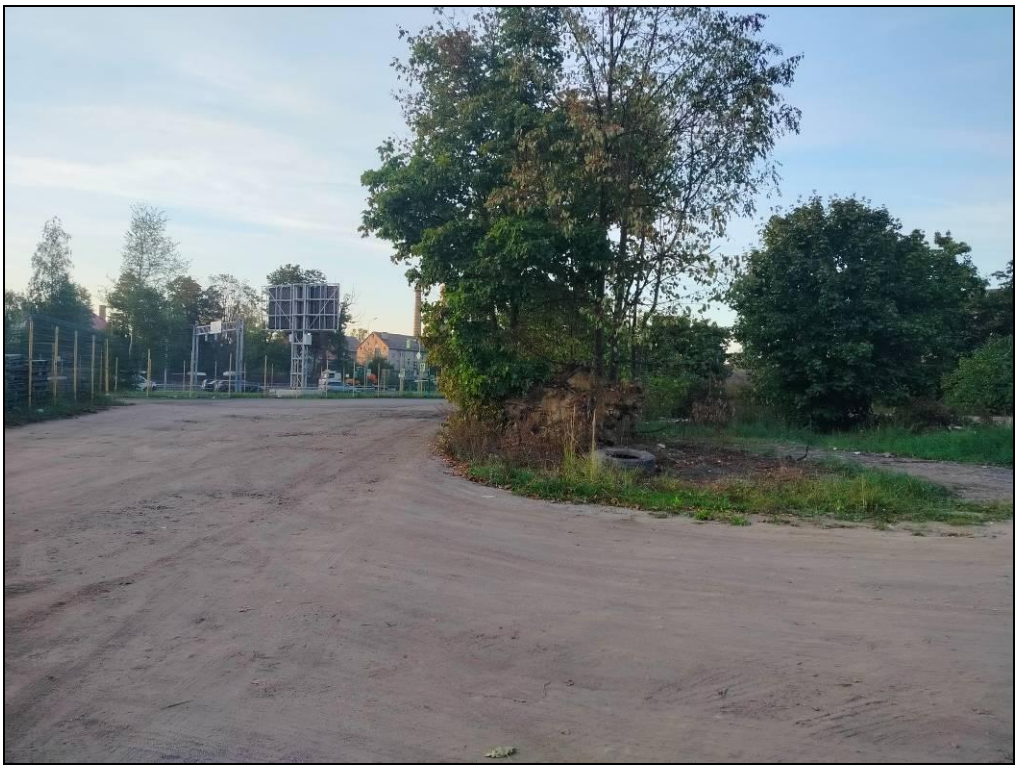
5.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5.2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

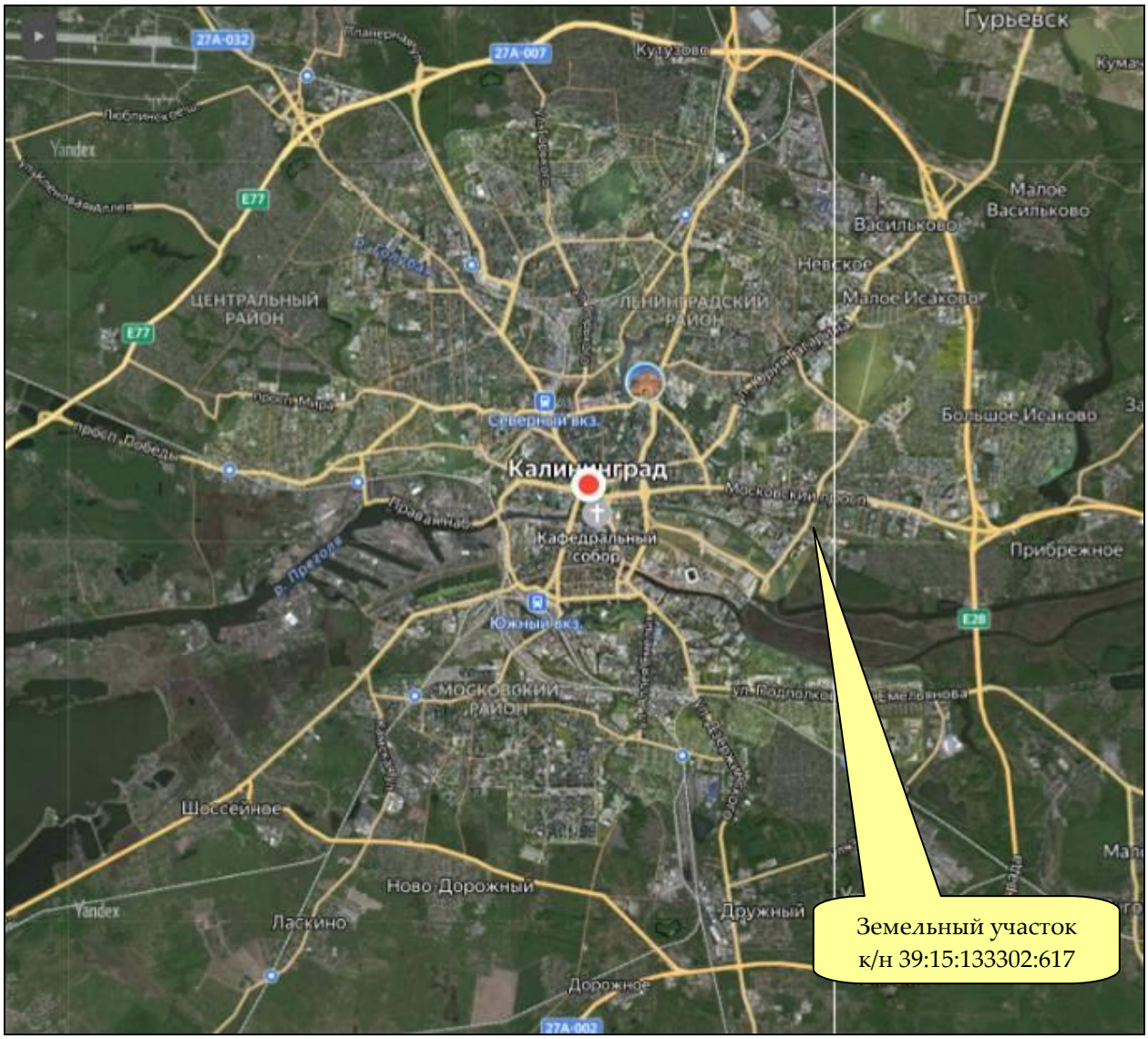
5.3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

5.4. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

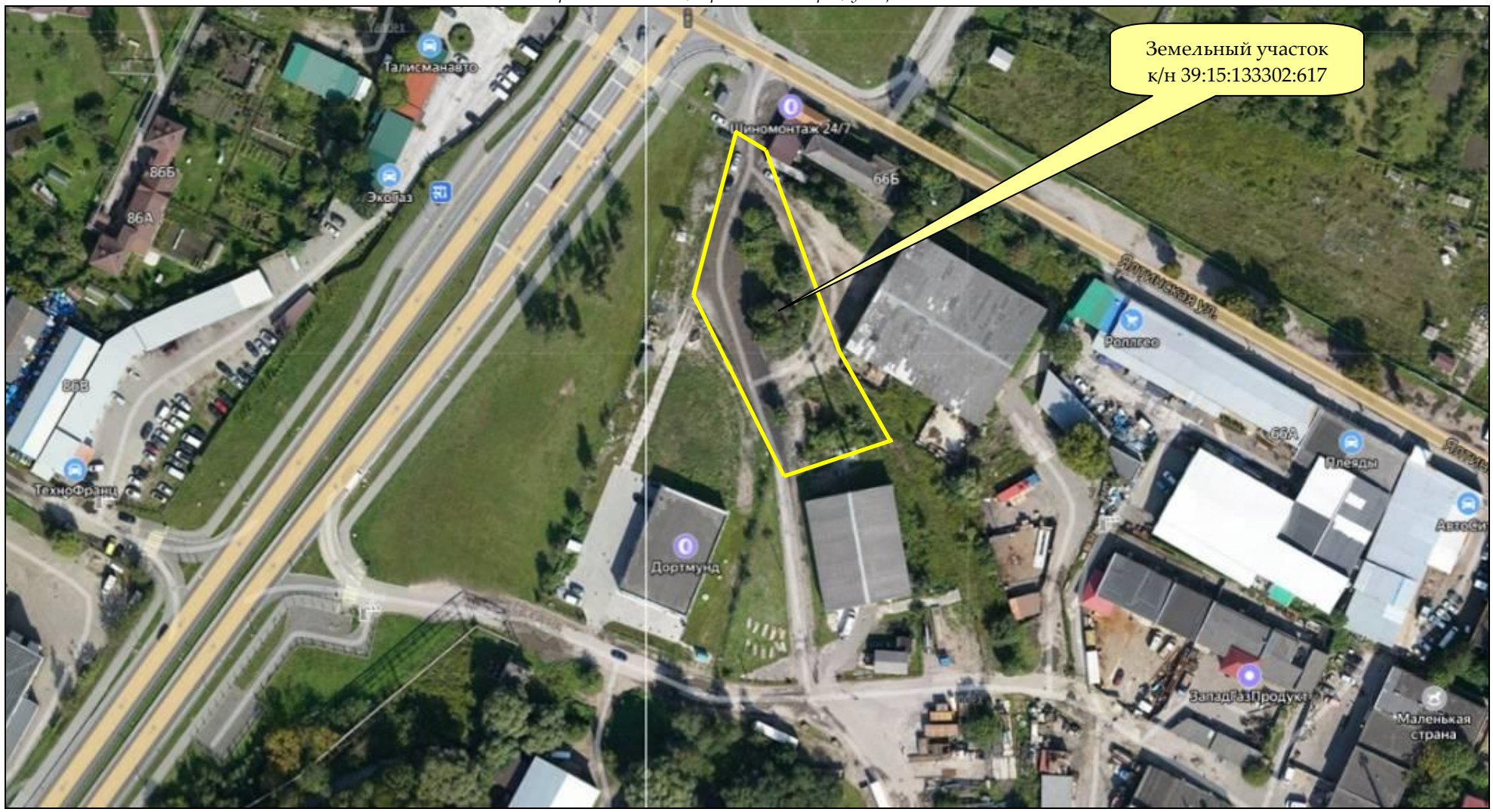
Фотографии территории земельного участка приведены ниже.



Местоположение земельного участка приведено на фрагменте карты ниже.



Земельный участок
к/н 39:15:133302:617
Большое Исаково
ОКБ
Королевские ворота
Московский просп.
Детская поликлиника № 1
Школа № 57
Гигант
Metro
Форт № 1 Штайн
Клуб Yalta
Институт управления
Ростех Арена
Extreme39
Фридландские ворота
Прибре
Бриг


Земельный участок
к/н 39:15:133302:617
Талисманавто
Шиномонтаж 24/7
ЭкоГаз
86Б
86А
86В
66Б
Роллгео
66А
Плеяды
ТехноФранц
Дортмунд
Запад Газ Продукт
Маленькая страна

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Калининградская область расположена на Северо-западной окраине Восточно - европейской равнины у Юго-восточного побережья Балтийского моря, от основной территории России отделена территориями иностранных государств Литвы, Польши. Климат переходный от морского - к умеренно континентальному.

Местоположение области на юго-восточном незамерзающем побережье Балтийского моря, близость к Атлантическому океану и основным торговым партнерам России, соседство с высокоразвитыми районами - все это чрезвычайно благоприятные географические предпосылки для развития многих отраслей народного хозяйства.

Общее экологическое состояние Калининградской области характеризуется как удовлетворительное, но ряд факторов оказывают на него отрицательное влияние такие как: неудовлетворительное состояние очистных сооружений промышленных предприятий, городских инженерных сетей, питьевых водозаборов; высокая степень концентрации морского, автомобильного, железнодорожного транспорта; расположение на территории области большого количества воинских частей.

На территории области можно выделить три экономических района: Западный, Юго-Восточный, Северный. В западную зону (центр - Калининград) входят города Балтийск, Гурьевск, Светлый, районы: Гурьевский, Зеленоградский, Багратионовский, Балтийский, Правдинский. Здесь размещена основная промышленная база области, а в прибрежной зоне Балтийского моря – главные курорты области: Светлогорск, Зеленоградск, Куршская коса. В Юго-восточный (центр - Гвардейск) входят: Гвардейский, Черняховсвкий, Гусевский, Нестеровский и Озерский районы. Ведущая промышленность - неметаллоемкое машиностроение, а также на базе сельского хозяйства пищевая промышленность. В Северный (центр - Советск) входят Славский, Неманский и Краснознаменский районы. Основное направление - легкая и пищевая промышленность.

Географическое положение области очень удобно для разнообразных международных контактов. Но ее территориальная изолированность и относительная удаленность от основной части страны вызывает сейчас определенные сложности в развитии народного хозяйства.

Калининградская область - одна из наиболее экономически развитых в России. Особенностями областной промышленности являются ее многоотраслевой характер.

Важной особенностью Калининградской области является то, что она - пограничный регион, имеющий выход к морю, действующие порты и бухты, пригодные для создания новых морских терминалов.

Экономика Калининградской области в силу её своеобразного географического положения относительной основного массива территории России всегда отличалась целым рядом своеобразных черт, среди которых можно назвать несколько периодов радикальной реструктуризации и экспортную ориентацию. Важнейшими отраслями экономики области являются промышленность, туризм и рекреационное хозяйство.

В 2023 году на экономике региона продолжила сказываться сложная геополитическая ситуация и связанное с ней санкционное давление.

Индекс цен производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутрироссийском рынке, в декабре 2023 года по отношению к декабрю 2022 года составил 108,8%, в том числе:

по обрабатывающим производствам – 108,0%;

по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 117,0%;

в водоснабжении, водоотведении, организации и сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений – 110,8%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2023 года по отношению к декабрю 2022 года составил 113,4%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в декабре 2023 года по отношению к декабрю 2022 года составил 115,8 %.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 107,4%.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в декабре 2023 года по отношению к декабрю 2022 года составил 108,2%, в том числе:

на продовольственные товары – 108,3%;

на непродовольственные товары – 107,7%; на услуги – 108,8%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций города за 2023 год по сравнению со среднемесячным уровнем 2022 года увеличилась на 14,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, составила 106,2% к уровню 2022 года.

Согласно статистическим данным, за 2023 год промышленность демонстрирует признаки адаптации к сложившимся условиям деятельности, при этом темпы восстановительного роста промышленности остаются недостаточными: за 2023 год обрабатывающей промышленностью города отгружено товаров на сумму 109 684 347,0 тыс. рублей в действующих ценах (60,7% к уровню 2022 года при 50,6% за 9 месяцев 2023 года), что стало прямым следствием санкционного давления, а также нехватки комплектующих в связи с нарушением логистических цепочек.

Вместе с тем тенденция адаптации промышленности косвенно подтверждается данными о результатах работы смежных отраслей: в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха за 2023 год отмечен рост объемов до уровня 25 923 139,0 тыс. рублей (108,7% к уровню 2022 года), а в отрасли водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений объем производства возрос до 2 903 529 тыс. рублей (115,3% к уровню 2022 года).

Санкционные трансграничные ограничения продолжают серьезно сказываться на работе грузового транспорта: за 2023 год грузооборот грузового автомобильного транспорта составил лишь 373 219,2 тыс. т-км. (90,0% к уровню 2022 года). В тоже время динамично растет объем перевезенных грузов: за 2023 год перевезено 1 902,7 тыс. тонн (134,3% к уровню 2022 года), что также может рассматриваться как косвенное подтверждение оживления экономической деятельности.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за 2023 год сотрудникам крупных и средних организаций, составила 67 801,2 рубля на одного работника и на 14,9 % выросла по отношению к среднегодовому уровню 2022 года (59 026,1 рубля). При этом рост номинальной заработной платы был нивелирован ростом потребительских цен, вследствие чего реальная заработная плата за 2023 год составила лишь 106,2 % к среднегодовому уровню 2022 года.

Инфляция в 2023 году проявляет тенденцию к постепенному замедлению: при уровне инфляции в 2022 году в размере 12,92 %, по итогам 2023 года по отношению к декабрю 2022 года потребительские цены и тарифы на товары и услуги выросли на 8,16% (в т. ч. на продовольственные товары - на 8,33%, на непродовольственные товары на 7,66%, на услуги - на 8,78%). Замедление инфляции связано с расширением предложения некоторых непродовольственных товаров и услуг, а также с укреплением рубля.

Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары в декабре 2023 года снизился до 7,66% после 15,02% в декабре 2022 года. В основном это связано с замедлением годового роста цен на товары длительного пользования.

Из-за существенного удорожания подержанных иномарок в предыдущие несколько месяцев спрос на них в декабре 2023 года начал снижаться. Кроме того, благодаря увеличению поставок из зарубежных стран, расширилось предложение новых легковых автомобилей. Эти факторы привели к замедлению годового роста цен на иностранные автомобили с пробегом.

Укрепление рубля в ноябре 2023 года способствовало замедлению роста цен на товары с высокой чувствительностью цен к курсовой динамике. В результате замедлились годовые темпы удорожания бытовой техники и персональных компьютеров.

Годовой темп прироста цен в сфере услуг в сентябре составил 8,78% после 9,29% в предыдущем году.

Объем инвестиций в основной капитал, осуществленных организациями, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, за 2023 год составил 118 308,16 млн. рублей, что в 1,7 раза больше, чем за период 2022 года (71 378,44 млн. рублей).

Сложившаяся ситуация обусловлена как эффектом «низкой базы» кризисного 2022 года, когда экономика только начала адаптироваться к санкционным барьерам, так и продолжающимся строительством объектов для федеральных государственных нужд, так и перезапуском производств, остановленных в 2022 году (в первую очередь в автопроме) и реализацией инвестпроектов в отрасли транспортировки и хранения.

Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций в истекшем периоде 2023 года составили инвестиции в транспортировку и хранение (удельный вес – 22,4%).

На втором месте по объему инвестиций в основной капитал – инвестиции в обрабатывающие производства (удельный вес – 16,0%), на третьем месте – инвестиции в деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 6,6% общего объема инвестиций.

Источник информации - Территориальный орган Федеральной служб государственной статистики по Калининградской области

Выводы по анализу влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки: влияние 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, можно характеризовать как умеренное. Основной характеристикой отражающей влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта является незначительный рост цен на земельные участки коммерческого назначения в течение года.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок земли, в отличие от большинства рынков, менее организован и отличается от конкурентного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;
- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и зависит от местоположения участка.
- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;
- на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;
- информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;
- сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;
- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий.

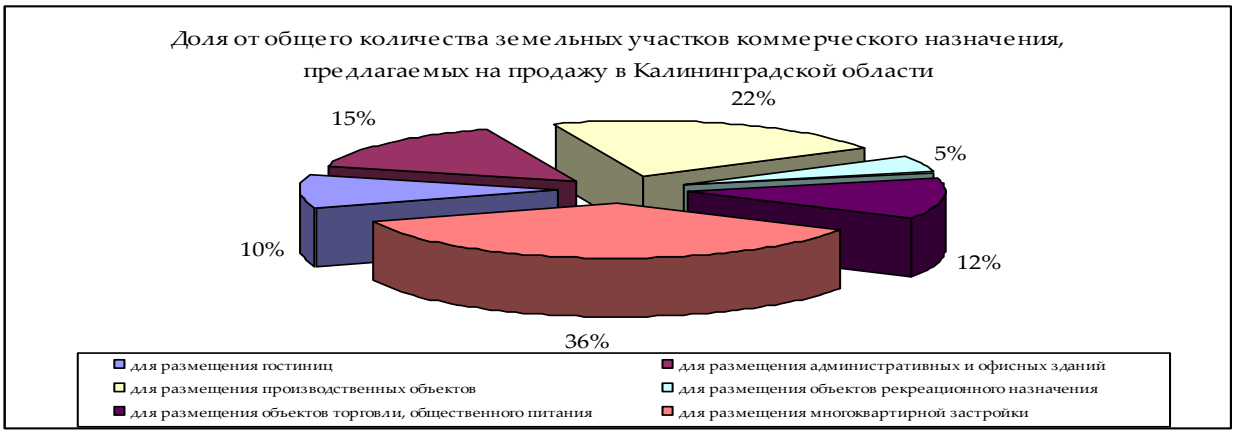
Земельные участки, реализуемые на территории Калининграда и Калининградской области, условно можно разделить на несколько категорий:

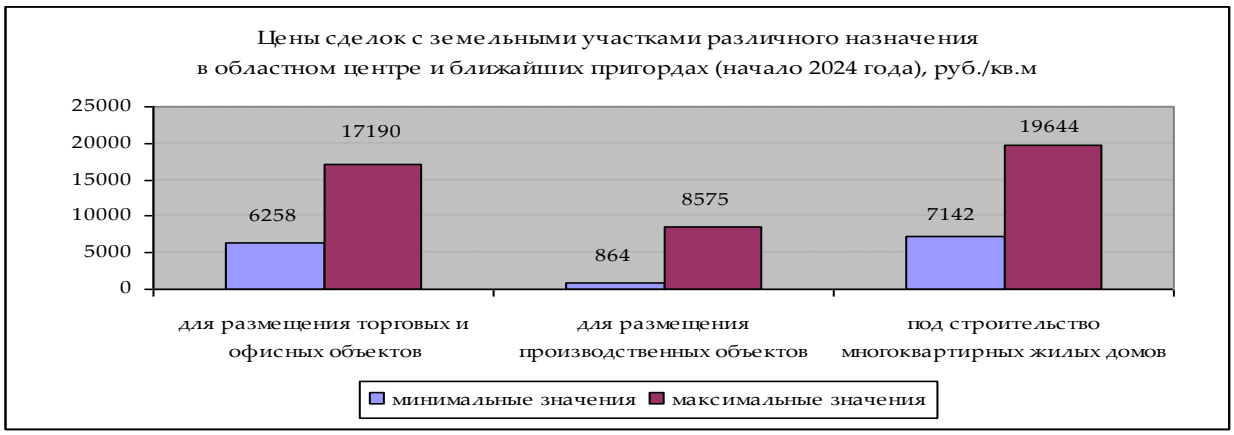
- под промышленную застройку;
- под деловую застройку;
- под жилое строительство.

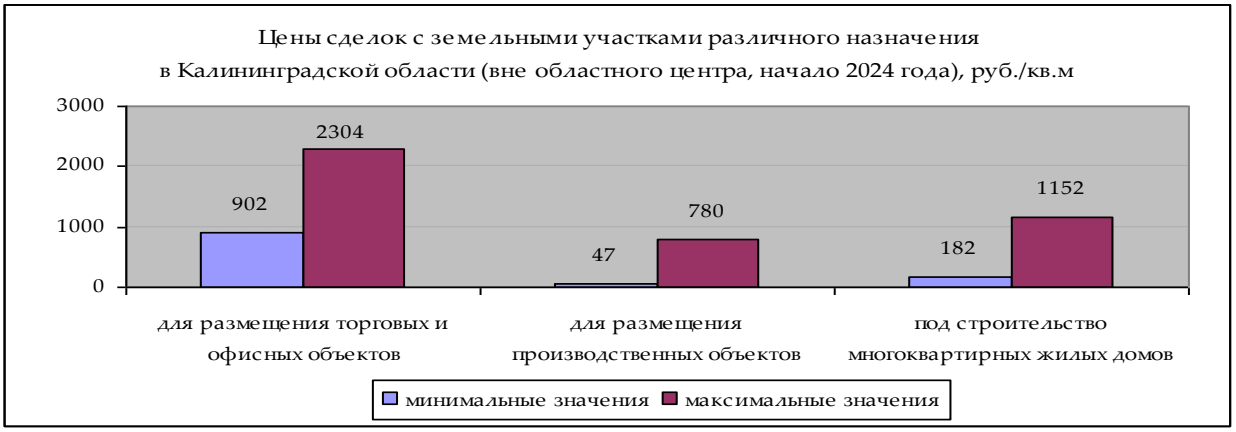
Факторы, влияющие на удельную стоимость земельного участка:

- местоположение земельного участка;
- близость (или возможность подведения) необходимых коммуникаций;
- целевое назначение земельного участка;
- площадь участка (фактор масштаба);
- развитость инфраструктуры, наличие хорошей подъездной автодороги;
- правильная форма участка, ровный рельеф;
- размещение участка в рамках конкретного вида коммерческой недвижимости (коммерческая привлекательность);

Земельные участки под коммерческую застройку, выставленные на открытый рынок недвижимости Калининградской области, в основном, расположены в городах или в ближайших пригородах.







Существенный разброс удельной стоимости земельных участков находится за границами статистической ошибки, и связано такое отклонение с различием в местоположении, наличием у дорогих участков проектной документации, разрешений на строительство, подключение к сетям общего пользования, теплоснабжения, водоснабжения и электроснабжения. Фактор «площадь земельного участка» в данном случае четко выражен, но не является основополагающим. Продавцы в отсутствие широкого спектра предложений выставляют цены исходя из собственных соображений и пожеланий. На первое место встает фактор местоположения и коммерческая привлекательность каждого объекта индивидуально. Под коммерческой привлекательностью понимается, прежде всего, возможность получения разрешений на строительство, разрешений на подключение к сетям общего пользования, теплоснабжения, водоснабжения и электроснабжения. Также на стоимость земельного участка влияет доступность коммуникаций, развитость инфраструктуры и наличие хорошей подъездной автодороги.

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.

наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
кадастровый номер	39:13:010407:723	39:02:270014:214	39:05:051105:1840	39:04:420005:187
местоположение	Калининградская область, Черняховский район, город Черняховск, улица Калининградская, 51	Калининградская область, Гвардейский район, севернее поселка Куйбышевское	Калининградская область, Зеленоградский район, поселок Каменка	Калининградская область, Гусевский городской округ
категория земель	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики и транспорта	земли промышленности, энергетики и транспорта	земли промышленности, энергетики и транспорта
разрешенное использование	строительная промышленность	фармацевтическая промышленность	строительная промышленность	фармацевтическая промышленность
площадь участка, м²	23 055	6 674	33 099	300 000
юридические права на объект	право аренды 5 лет	право аренды 10 лет	право аренды 10 лет	право аренды 7,33 года
ограничения (обременения) права	ограничения прав по статье 56 ЗК РФ	ограничения прав по статье 56 ЗК РФ	ограничения прав по статье 56 ЗК РФ	ограничения прав по статье 56 ЗК РФ
рельеф участка	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный
форма участка	неправильная	неправильная	неправильная	неправильная
техническое обеспечение (возможность подключения к сетям)	подключение возможно	подключение возможно	подключение возможно	подключение возможно
краткое описание объекта	на въезде в город, рядом с дорогой Калининград - Нестеров, до Калининграда - 80км	5км западнее поселка Талпаки, рядом с дорогой Калининград - Нестеров, до Калининграда - 15км	небольшой населенный пункт, между городами Зеленоградск и Светлогорск, рядом с Приморским кольцом, до Калининграда - 20км	юго-западная окраина города, рядом с дорогой Гусев - Маяковское, до Калининграда - 120км
условия продажи	предложение, аукцион не состоялся из-за отсутствия предложений по увеличению цены (10 участников)	сделка, открытый аукцион	сделка, открытый аукцион	сделка, открытый аукцион
дата продажи (предложение)	авг.24	июл.23	фев.23	янв.23
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
арендная плата за участок, в год	282 424р.	112 307р.	1 034 000р.	834 600р.
источник информации	https://torgi.gov.ru	https://torgi.gov.ru	https://torgi.gov.ru	https://torgi.gov.ru
арендная ставка, за 1м² в год	12,25р.	16,83р.	31,24р.	2,78р.

наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
кадастровый номер	39:03:090910:219	39:03:090910:220	39:03:090910:222	39:03:080906:113
местоположение	Калининградская область, Гурьевский район, в районе поселка Поддубное	Калининградская область, Гурьевский район, в районе поселка Поддубное	Калининградская область, Гурьевский район, в районе поселка Поддубное	Калининградская область, Гурьевский район, ТОО «Ново-Московское»
категория земель	земли промышленности, энергетики и транспорта	земли промышленности, энергетики и транспорта	земли промышленности, энергетики и транспорта	земли промышленности, энергетики и транспорта
разрешенное использование	для производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности	для производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности	для производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности	для производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, гостиниц, объектов образования, науки
площадь участка, м²	10 000	10 000	10 001	5 284
юридические права на объект	право аренды 5,5 лет	право аренды 5,5 лет	право аренды 5,5 лет	право аренды 5 лет
ограничения (обременения) права	охранная зона ВЛ - 330кВт	не установлены	не установлены	охранная зона ВЛ - 15кВт
рельеф участка	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный
форма участка	прямоугольная	прямоугольная	трапециевидная	неправильная
техническое обеспечение (возможность подключения к сетям)	подключение возможно	подключение возможно	подключение возможно	подключение возможно
краткое описание объекта	рядом с дорогой Калининград - погранпереход Мамоново 2 (Республика Польша), до Калининграда - 10км	рядом с дорогой Калининград - погранпереход Мамоново 2 (Республика Польша), до Калининграда - 10км	рядом с дорогой Калининград - погранпереход Мамоново 2 (Республика Польша), до Калининграда - 10км	северная окраина поселка Цветково, рядом с железной дорогой Калининград - Багратионовск, до Калининграда - 8км
условия продажи	предложение, аукцион не состоялся из-за отсутствия участников	предложение, аукцион не состоялся из-за отсутствия участников	предложение, аукцион не состоялся из-за отсутствия участников	сделка, открытый аукцион
дата продажи (предложение)	мар.23	мар.23	мар.23	июл.23
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
арендная плата за участок, в год	600 300р.	600 300р.	600 300р.	391 105р.
источник информации	https://torgi.gov.ru	https://torgi.gov.ru	https://torgi.gov.ru	https://torgi.gov.ru
арендная ставка, за 1м² в год	60,03р.	60,03р.	60,02р.	74,02р.

наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
кадастровый номер	39:15:141717:3499	39:15:141717:3488	39:15:110703:276	39:15:150704:176
местоположение	Калининградская область, город Калининград, улица Подполковника Емельянова	Калининградская область, город Калининград, улица Казачья	Калининградская область, город Калининград, проспект Победы	Калининградская область, город Калининград, улица Александра Суворова
категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
разрешенное использование	служебные гаражи	ремонт автомобилей	деловое управление	стоянка транспортных средств
площадь участка, м²	6 168	7 664	1 313	3 177
юридические права на объект	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
срок аренды	5,5	4,83	4,83	4,83
ограничения (обременения) права	ограничения по статье 56 ЗК РФ	ограничения по статье 56 ЗК РФ	ограничения по статье 56 ЗК РФ	ограничения по статье 56 ЗК РФ
рельеф участка	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный
форма участка	трапециевидная	трапециевидная	близкая к трапециевидной	прямоугольная
техническое обеспечение (возможность подключения к сетям)	подключение возможно	подключение возможно	подключение возможно	подключение возможно
краткое описание объекта	юго-восточная окраина города, рядом с пересечением улиц Подполковника Емельянова и Энергетиков, ближайшее окружение - промзона	юго-восточная окраина города, рядом с пересечением улиц Подполковника Емельянова и Энергетиков, ближайшее окружение - промзона	западная окраина города, рядом с пересечением проспекта Победы и Прегольским проездом, ближайшее окружение - жилая застройка, полотно железной дороги	юго-западная окраина города, рядом с пересечением улиц Суворова и Камская, ближайшее окружение - АЗС, торговый центр, пустырь
условия продажи	сделка, открытый аукцион (предмет аукциона - право на заключение договора аренды, начальная цена 1 831 589р.)	сделка, открытый аукцион (предмет аукциона - право на заключение договора аренды, начальная цена 2 746 071р.)	сделка, открытый аукцион (предмет аукциона - право на заключение договора аренды, начальная цена 923 600р.)	предложение, открытый аукцион (дата - 08 октября 2024 года, предмет аукциона - право на заключение договора аренды, начальная цена 1 125 000р.)
дата продажи (предложение)	фев.24	апр.24	июн.24	сен.24
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
арендная плата за участок, в год	1 831 589р.	2 746 071р.	1 394 636р.	1 125 000р.
источник информации	www.klgd.ru	www.klgd.ru	www.klgd.ru	www.klgd.ru
арендная ставка, за 1м² в год	297р.	358р.	1 062р.	354р.

Спрос и предложение

Рынок земельных участков Калининградской области неоднороден. Выделяются как депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционная деятельность, так и районы с высоким потенциалом, что определяет относительный уровень цен земельных участков данных территорий. Условно можно выделить следующие укрупненные зоны, определяющие ликвидность земельных участков:

1 зона - город Калининград и его ближайшие пригороды в радиусе 10км;

2 зона - города-курорты региона, населенные пункты рядом с береговой чертой Балтийского моря;

3 зона - районные центры (города) Калининградской области;

4 зона - населенные пункты рядом с автомобильными дорогами к городам-курортам;

5 зона - остальные небольшие населенные пункты региона.

Чем дальше от Калининграда и береговой черты Балтийского моря, тем ниже ликвидность земельных участков. Это обстоятельство касается всех групп участков.

Из состава земель индустриального назначения в основном пользуются спросом участки площадью менее 1га.

В 2023 году цены на земельные участки индустриального назначения, находящиеся вне 1 и 2 зоны, по сравнению с предыдущим годом снизились на 10 - 20%.

Динамика цен предложений участков индустриального назначения приведена ниже.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы (земельные участки под индустриальную застройку)	Значимость фактора
Местоположение	33%
Расположение относительно автомагистралей	9%
Передаваемые имущественные права	8%
Общая площадь (фактор масштаба)	12%
Наличие электроснабжения на участке	8%
Наличие водоснабжения и канализации на участке	6%
Наличие газоснабжения на участке	6%
Свободный подъезд	6%
Наличие железнодорожной ветки на участке	5%
Инженерно-геологические условия	4%
Асфальтирование участка	4%

Источник информации - справочника оценщика недвижимости - 2024 под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород), «Земельные участки», часть 1, страница 94, таблица 9.

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

Наиболее типичные значение, соответствующие объекту оценки	
Наименование показателя	Значение
Сегмент рынка	земельные участки индустриального назначения право на заключение договоров аренды (ежегодный размер арендной платы)
Местоположение	промышленные зоны города Калининграда
Удельная стоимость, за м²	297р. - 358р. (диапазон)
Средний срок экспозиции	6 - 12 месяцев

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Объем доступных оценщику рыночных данных представлен на страницах 25 - 27 настоящего отчета, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- объем прав, передаваемых на земельные участки;
- местоположение - промышленные зоны города Калининграда;
- сопоставимый вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- физические характеристики участка (площадь 2 000м² - 8 000м²).

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (статья 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Такие земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории. Учитывая цели и задачи оценки, оценщиком делается вывод - использование земельного участка в соответствии с его назначением на дату оценки является единственным юридически правомочным и физически осуществимым, то есть является наиболее эффективным.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.

В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Затратный подход 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, необходимо учитывать:

- 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;
- 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.

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, необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 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).

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, необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Оценке подлежит право на заключение договора аренды земельного участка, предметом торга является ежегодный размер арендной платы. Для определения рыночной величины арендных платежей за пользование земельными участками применяются следующие методы:

- прямой сравнительный метод;
- метод, основанный на рекапитализации стоимости земельного участка;
- метод, основанный на технике остатка к оценке стоимости земельного участка;
- метод, основанный на выделении из дохода от осуществления предпринимательской деятельности, дохода, приходящегося на земельный участок.

В распоряжении оценщика имелись данные о сделках (предложении на продажу) прав на заключение договоров аренды земельных участков сопоставимого назначения. Определение рыночной величины ежегодного размера арендной платы за земельный участок в настоящем отчете проводилось прямым сравнительным методом.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости учитываются следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке удельные показатели стоимости (единицы сравнения);
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- установление стоимости объекта оценки путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки (корректировки), сглаживающие различия между ними.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), 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».

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом оценщики оперируют следующими терминами:

- аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
- объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.
- единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

Принято различать следующие элементы сравнения:

- набор прав на недвижимость, передаваемых по сделке;
- условия финансирования сделки;
- условия проведения сделки;
- состояние рынка во время сделки;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке удельные показатели стоимости (единицы сравнения). В качестве единицы сравнения принят показатель удельной величины арендной платы за единицу площади земельного участка - рубль/м² в год. Данная единица сравнения используется покупателями, продавцами и другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Оценщику были доступны следующие рыночные данные об объектах аналогах:

- сведения о правах, передаваемых на земельные участки;
- сведения о местоположении объектов недвижимости;
- сведения о категории земель;
- сведения о разрешенном использовании земельных участков;
- сведения о дате предложения (продажи);
- сведения об условиях продажи;
- сведения о физических характеристиках земельных участков;
- сведения о техническом обеспечении земельных участков.

Для сравнения были использованы результаты торгов по продаже прав на земельные участки аналогичного назначения, предметом торга являлась величина годовой арендной платы за эти земельные участки.

С помощью построения корректировочной таблицы были устранены различия между сопоставимыми объектами.

Описание объектов, выбранных для сравнения, и выполненные корректировки приведены в таблице ниже.

Были выполнены корректировки по следующим элементам сравнения:

- набор прав на недвижимость, передаваемых по сделке;
- условия финансирования сделки;
- условия проведения сделки;
- состояние рынка во время сделки;
- назначение (разрешенное использование) земельных участков;
- местоположение;
- техническое обеспечение объекта (наличие или близость коммуникаций);
- физические характеристики.

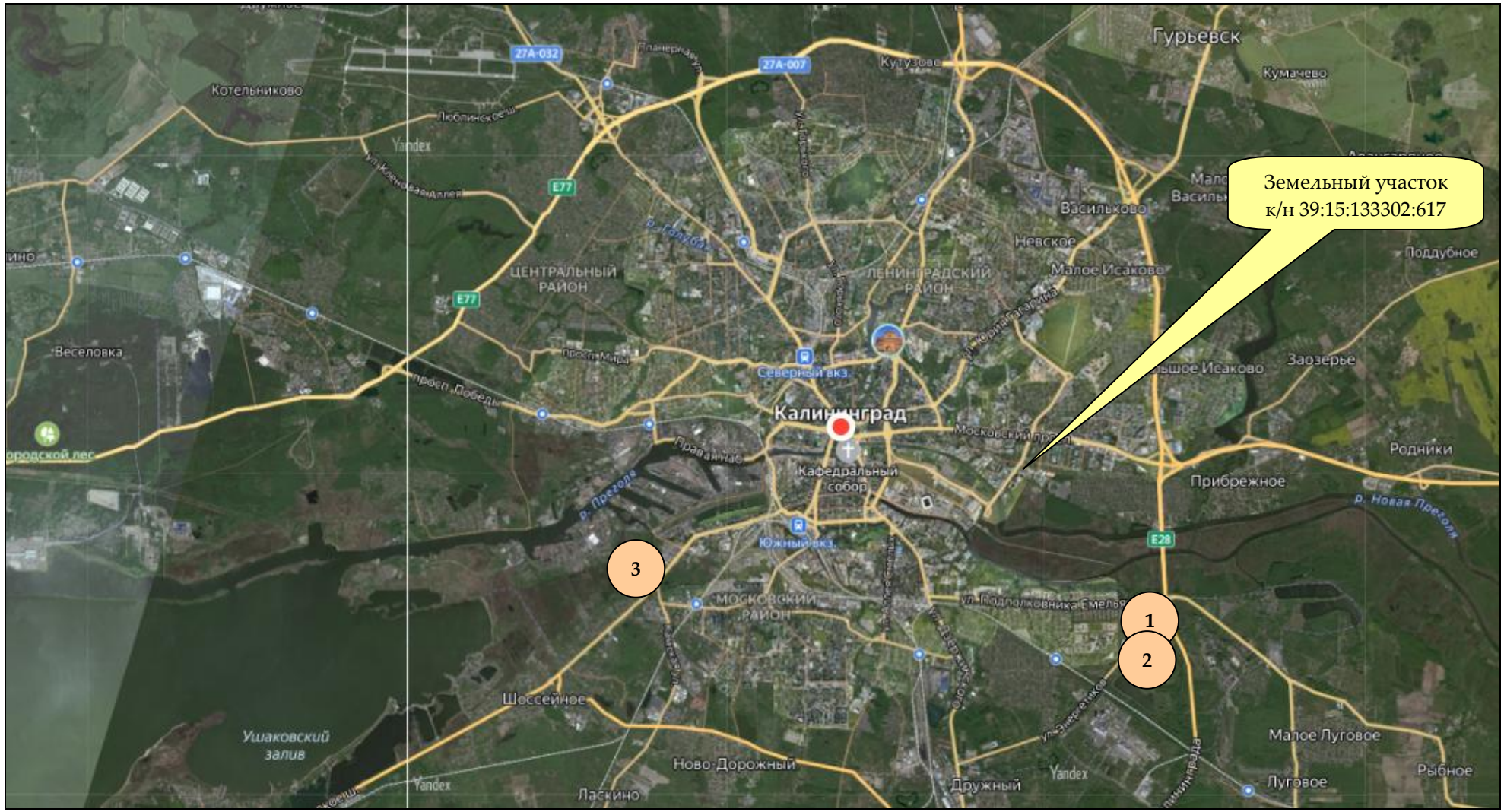
Других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта, не выявлено.

Корректировочная таблица (определение рыночной стоимости объекта оценки)

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	объект оценки
наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
кадастровый номер	39:15:141717:3499	39:15:141717:3488	39:15:150704:176	39:15:133302:617
местоположение	Калининградская область, город Калининград, улица Подполковника Емельянова	Калининградская область, город Калининград, улица Казачья	Калининградская область, город Калининград, улица Александра Суворова	Калининградская область, город Калининград, улица Ялтинская
категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
разрешенное использование	служебные гаражи	ремонт автомобилей	стоянка транспортных средств	склад
площадь участка, м²	6 168	7 664	3 177	2 588
юридические права на объект	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
срок договора аренды	5,5 лет	4,83 года	4,83 года	4,83 года
ограничения (обременения) права	ограничения по статье 56 ЗК РФ	ограничения по статье 56 ЗК РФ	ограничения по статье 56 ЗК РФ	ограничения по статье 56 ЗК РФ
рельеф участка	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный	преимущественно ровный
форма участка	трапециевидная	трапециевидная	прямоугольная	неправильная
техническое обеспечение (возможность подключения к сетям)	подключение возможно	подключение возможно	подключение возможно	подключение возможно
краткое описание объекта	юго-восточная окраина города, рядом с пересечением улиц Подполковника Емельянова и Энергетиков, ближайшее окружение - промзона	юго-восточная окраина города, рядом с пересечением улиц Подполковника Емельянова и Энергетиков, ближайшее окружение - промзона	юго-западная окраина города, рядом с пересечением улиц Суворова и Камская, ближайшее окружение - АЗС, торговый центр, пустырь	восточная окраина города, рядом с пересечением Восточной эстакады и улицей Ялтинская, ближайшее окружение - промзона
условия продажи	сделка, открытый аукцион (предмет аукциона - право на заключение договора аренды, начальная цена 1 831 589р.)	сделка, открытый аукцион (предмет аукциона - право на заключение договора аренды, начальная цена 2 746 071р.)	предложение, открытый аукцион (дата - 08 октября 2024 года, предмет аукциона - право на заключение договора аренды, начальная цена 1 125 000р.)	
дата продажи (предложение)	фев.24	апр.24	сен.24	сен.24
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
цена продажи (предложения) - величина годовой арендной платы	1 831 589р.	2 746 071р.	1 125 000р.	
источник информации	www.klgd.ru	www.klgd.ru	www.klgd.ru	
арендная ставка, за 1м² в год	297р.	358р.	354р.	

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	объект оценки
наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
кадастровый номер	39:15:141717:3499	39:15:141717:3488	39:15:150704:176	39:15:133302:617
местоположение	Калининградская область, город Калининград, улица Подполковника Емельянова	Калининградская область, город Калининград, улица Казачья	Калининградская область, город Калининград, улица Александра Суворова	Калининградская область, город Калининград, улица Ялтинская
корректировка на передаваемые права	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная арендная ставка	297р.	358р.	354р.	
корректировка на условия продажи (торг)	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная арендная ставка	297р.	358р.	354р.	
корректировка на условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная арендная ставка	297р.	358р.	354р.	
корректировка на условия рынка (дату продажи)	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная арендная ставка	297р.	358р.	354р.	
корректировка на назначение	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная арендная ставка	297р.	358р.	354р.	
корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная арендная ставка	297р.	358р.	354р.	
корректировка на техническое обеспечение	0,0%	0,0%	0,0%	
скорректированная арендная ставка	297р.	358р.	354р.	
корректировка на физические характеристики	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
скорректированная арендная ставка	276р.	333р.	329р.	
абсолютная корректировка	21р.	25р.	25р.	
относительная корректировка	7,0%	7,0%	7,0%	
валовая корректировка	7,0%	7,0%	7,0%	
средняя валовая корректировка	0,87%	0,87%	0,87%	
весовые коэффициенты	⅓	⅓	⅓	100,00%
вес аналога	92р.	111р.	110р.	313р.

Местоположение объектов, выбранных для сравнения, приведено на фрагменте карты ниже.



Далее приведено описание проведенных последовательно корректировок:

Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. В данном случае проведения корректировки не требуется – на все объекты передаются права краткосрочной аренды.

Корректировка на условия сделки (торг)

В качестве объектов для сравнения выбраны сделки (предложения на продажу) с аналогичными объектами, проведенные на открытых по составу участников аукционах, условия которых не предполагают снижения цены в процессе торга (повышения цены в процессе торга также не отмечено) - величина корректировки на условия сделки (торг) принята равной нулю.

Корректировка на условия финансирования

Под корректировкой на условия финансирования понимается отсутствие скидок и льгот при продаже или рассрочки платежа. В настоящем отчете величина корректировки на условия финансирования принята равной нулю - скидки, льготы или рассрочки платежа при продаже прав на земельные участки не предусмотрены.

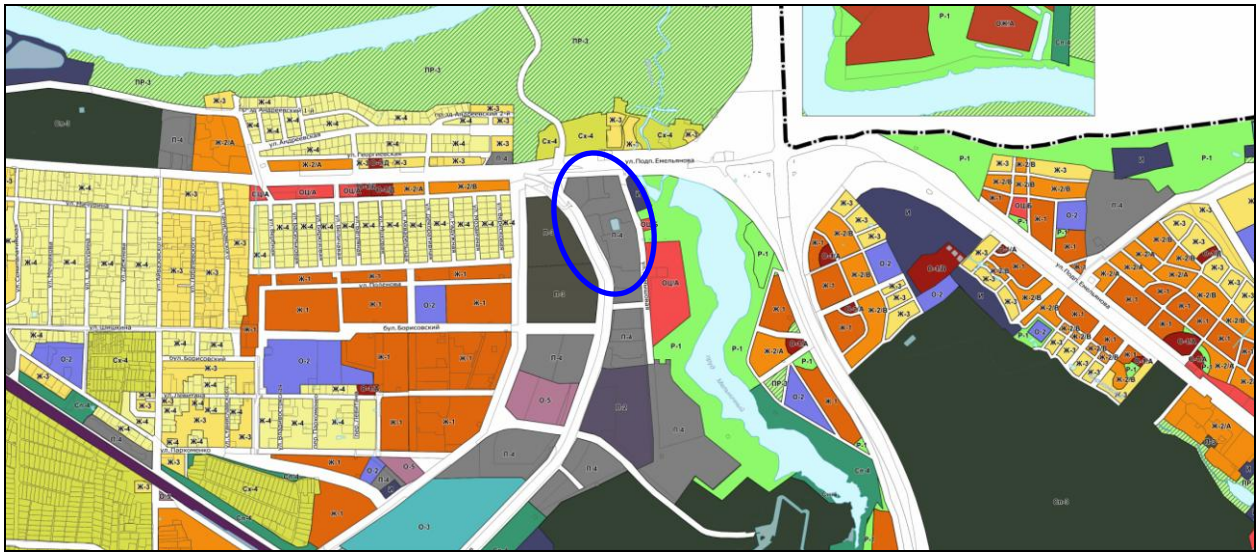
Корректировка на условия рынка (дату продажи)

Дата оценки близка к дате предложений на продажу объектов, выбранных для сравнения (средний срок экспозиции участков аналогичного назначения 6 - 12 месяцев), - величина корректировки на условия рынка (дату продажи) принята равной нулю.

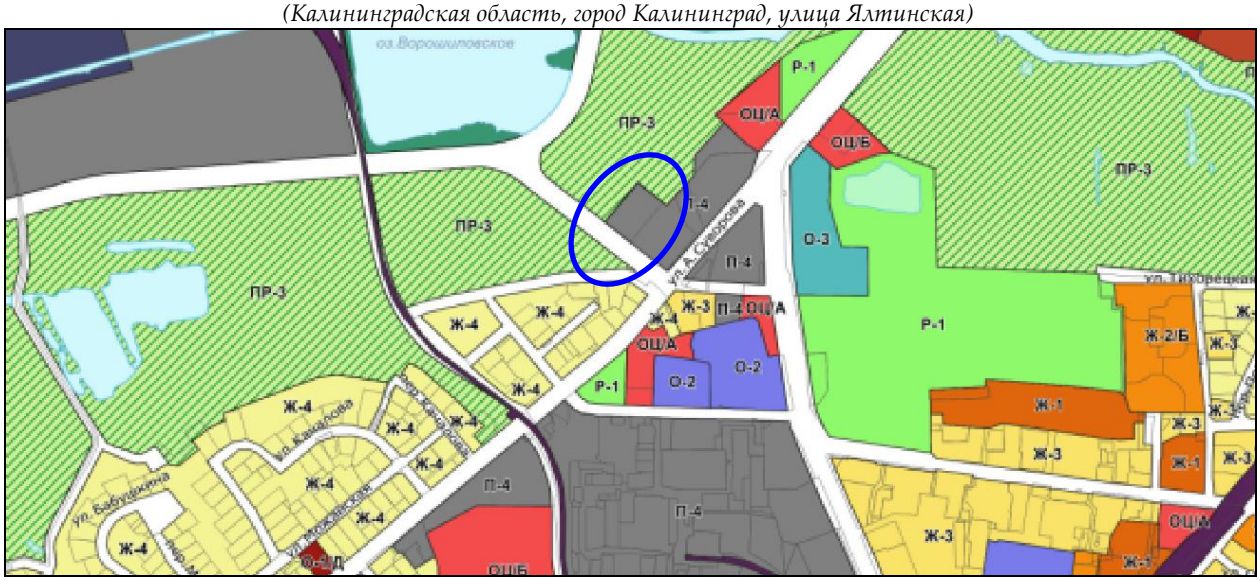
Корректировка на назначение участка

Назначение объекта оценки и объектов, выбранных для продажи, сопоставимо (все объекты находятся в производственных зонах города Калининграда, основные и условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков в зонах П - 3 и П - 4 сопоставимы) - величина корректировки на назначение (разрешенное использование земельного участка) принята равной нулю.

Фрагменты карты градостроительного зонирования приведены ниже.



Аналоги №1 и 2



Аналог №3

Перечень основных и условно-разрешенных видов разрешенного использования земельных участков в зонах П - 3 и П - 4 приведен ниже.

158

1	2	3	4	5
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению

246. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не отраженные в таблице 77, не подлежат установлению. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе IX части II настоящих Правил.

Зона производственных объектов IV, V классов опасности (П-3)

247. Зона производственных объектов IV, V классов опасности установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов производственного, коммунально-складского назначения, объектов инженерной инфраструктуры с размером санитарно-защитной зоны не более 100 метров, а также сопутствующей инфраструктуры. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в пределах указанной территориальной зоны, могут выходить за ее границы, но не могут включать в себя территории зон: жилых, общественно-деловых, общественно-жилых и рекреационных.

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (П-3)

Таблица 78

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
1	3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)
2	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
3	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
4	3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей

159

1	2	3	4
		смежных с ней областях	среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)
5	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
6	4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
7	4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
8	2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9
9	6.0	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом
10	6.3	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфорофаянсовой, электронной промышленности
11	6.4	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
12	6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
13	6.7	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
14	6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
15	6.9	Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному

160

1	2	3	4
			хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
16	6.9.1	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе
17	7.1.1	Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей
18	7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами
19	6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации
20	7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами
21	7.3	Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта
22	7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
23	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и специальных служб, в

161

1	2	3	4
			которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
24	11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользование, осуществляемое гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)
25	11.2	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
26	11.3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
27	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
28	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств

Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (П-3)

Таблица 79

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
2	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 – 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
3	12.2	Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания

162

			таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)

Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (П-3)

Таблица 80

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	12.02	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (П-3)

Таблица 81

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	2	3	4	5
1	**Предельные размеры земельных участков**			
2	Максимальная площадь земельного участка, квадратные метры; минимальная площадь земельного участка, квадратные метры	-	Все виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
3	**Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений**			
4	От красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	5,0
		4.9	Служебные гаражи	
		2.7.1	Хранение автотранспорта	
		4.9.1.3	Автомобильные мойки	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	
		4.4	Магазины	
		4.6	Общественное питание	
		4.9.1.4	Ремонт автомобилей	
		8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
5	От красной линии проезда	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	3,0

163

1	2	3	4	5
	(границ земельного участка, граничащего с проездом), метры; от границы земельного участка, метры	4.9	Служебные гаражи	
		2.7.1	Хранение автотранспорта	
		4.9.1.3	Автомобильные мойки	
		4.4	Магазины	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	
		4.6	Общественное питание	
		4.9.1.4	Ремонт автомобилей	
		8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
6	**Предельная высота зданий, строений, сооружений**			
7	Максимальная высота зданий, строений, сооружений, метры	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	16,0
		4.9	Служебные гаражи	
		4.9.1.3	Автомобильные мойки	
		4.4	Магазины	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	
		4.6	Общественное питание	
		4.9.1.4	Ремонт автомобилей	
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
8	**Иные предельные параметры**			
9	Минимальный процент озеленения, %	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	15,0
		4.9	Служебные гаражи	
		2.7.1	Хранение автотранспорта	
		4.9.1.3	Автомобильные мойки	
		4.4	Магазины	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	
		4.6	Общественное питание	
		4.9.1.4	Ремонт автомобилей	
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
10	Максимальный процент застройки, %	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	70,0
		4.9	Служебные гаражи	
		2.7.1	Хранение автотранспорта	
		4.9.1.3	Автомобильные мойки	
		4.4	Магазины	
		4.6	Общественное питание	
		4.9.1.4	Ремонт автомобилей	
		4.2	Объекты торговли (торговые	55,0

164

1	2	3	4	5
			центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	
		*	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению

248. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не отраженные в таблице 81, не подлежат установлению.

249. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе IX части II настоящих Правил.

Коммунально-складская зона (П-4)

250. Коммунально-складская зона выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства производственного и коммунально-складского назначения с санитарно-защитной зоной до 50 м.

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (П-4)

Таблица 82

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	2	3	4
1	2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9
2	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации
3	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
4	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
5	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

165

1	2	3	4
6	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
7	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
8	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
9	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
10	4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
11	4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
12	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
13	5.4	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
14	6.7	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
15	6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
16	6.9	Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
17	6.9.1	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов

166

1	2	3	4
			(за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе
18	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
19	3.10.2	Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных
20	3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)
21	3.9.3	Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
22	3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)
23	1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
24	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 – 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
25	7.1.1	Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей
26	7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6
27	7.3	Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта

167

1	2	3	4
28	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
29	11.3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
30	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств

Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (П-4)

Таблица 83

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)

Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (П-4)

Таблица 84

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	код	наименование	
1	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

251. В пределах коммунально-складской зоны в соответствии с частью 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена подзона ГР (градостроительного регулирования центра города).

168

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (П-4)

Таблица 85

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Вид разрешенного использования земельного участка		Значения предельных параметров
		код	наименование	
1	2	3	4	5
1	**Предельные размеры земельных участков**			
2	Максимальная площадь земельного участка, квадратные метры	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	80
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
3	Минимальная площадь земельного участка, квадратные метры	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	18
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
4	**Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений**			
5	От красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью), метры	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	5,0
		4.4	Магазины	
		4.1	Деловое управление	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	
		6.9	Склад	
		3.2.3	Оказание услуг связи	
		3.3	Бытовое обслуживание	
		4.6	Общественное питание	
		4.9.1.1	Заправка транспортных средств	
		4.9.1.3	Автомобильные мойки	
		4.9.1.4	Ремонт автомобилей	
		2.7.1	Хранение автотранспорта	
		2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
6	От красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом), метры; от границы земельного участка, метры	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	3,0
		4.4	Магазины	
		4.1	Деловое управление	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	
		6.9	Склад	
		3.2.3	Оказание услуг связи	
		3.3	Бытовое обслуживание	
		4.6	Общественное питание	
		4.9.1.1	Заправка транспортных средств	
		4.9.1.3	Автомобильные мойки	
		4.9.1.4	Ремонт автомобилей	
		2.7.1	Хранение автотранспорта	
		2.7.2	Размещение гаражей для	Не подлежат

169

1	2	3	4	5
			собственных нужд	установлению
		-	Прочие виды разрешенного использования	
7	**Предельная высота зданий, строений, сооружений**			
8	Максимальная высота зданий, строений, сооружений, метры	4.4	Магазины	30,0; 26,0 – в границах подзоны ГР
		4.1	Деловое управление	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	
		3.2.3	Оказание услуг связи	
		3.3	Бытовое обслуживание	
		4.6	Общественное питание	
		2.7.1	Хранение автотранспорта	3,2
		2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
9	**Иные предельные параметры**			
10	Минимальный процент озеленения, %	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	15,0
		4.4	Магазины	
		4.1	Деловое управление	
		6.9	Склад	
		3.2.3	Оказание услуг связи	
		3.3	Бытовое обслуживание	
		4.6	Общественное питание	
		4.9.1.1	Заправка транспортных средств	
		4.9.1.3	Автомобильные мойки	
		4.9.1.4	Ремонт автомобилей	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	25,0
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению
11	Максимальный процент застройки, %	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	70,0
		3.2.3	Оказание услуг связи	
		4.9.1.1	Заправка транспортных средств	
		4.9.1.3	Автомобильные мойки	
		4.9.1.4	Ремонт автомобилей	
		2.7.1	Хранение автотранспорта	
		4.1	Деловое управление	60,0
		3.3	Бытовое обслуживание	
		4.6	Общественное питание	
		4.4	Магазины	
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	55,0
		-	Прочие виды разрешенного использования	Не подлежат установлению

252. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не отраженные в таблице 85, не подлежат установлению.

Глава 8. Градостроительные регламенты. Зона инженерной инфраструктуры (И)

Источник информации - https://www.klgd.ru/activity/construction/gr_documents/pravila-zemlepolzovania.php

Корректировка на местоположение

Анализ местоположения объектов, выбранных для сравнения, приведен ниже.

Наименование объекта	Характеристика местоположения
Объект оценки	восточная окраина города, рядом с пересечением Восточной эстакады и улицей Ялтинская, ближайшее окружение - промзона
Аналог №1	юго-восточная окраина города, рядом с пересечением улиц Подполковника Емельянова и Энергетиков, ближайшее окружение - промзона
Аналог №2	юго-восточная окраина города, рядом с пересечением улиц Подполковника Емельянова и Энергетиков, ближайшее окружение - промзона
Аналог №3	юго-западная окраина города, рядом с пересечением улиц Суворова и Камская, ближайшее окружение - АЗС, торговый центр, пустырь

Вывод: местоположение объекта оценки и объектов, выбранных для сравнения, сопоставимо (все объекты находятся в промышленных зонах на окраинах города Калининграда рядом с основными транспортными магистралями города) - величина корректировки на местоположение принята равной нулю.

Корректировка на техническое обеспечение

Величина корректировки на техническое обеспечение принята равной нулю – на всех объектах имеется возможность подключения к инженерным сетям.

Корректировка на физические характеристики

В данном отчете под корректировкой на физические характеристики участка подразумевалось существование зависимости его удельной стоимости от площади, формы, рельефа и наличия обременений.

Рельеф участков позволяет использовать их в соответствии с видом разрешенного использования, поэтому корректировка на рельеф участка не применялась.

Существующие обременения существенно не ограничивают использование земельных участков по назначению (площади участков значительны) – величина корректировки, учитывающей наличие таких обременений, принята равной нулю.

Участки, обладающие неправильной формой, как правило, не удобны для использования, как в целях бизнеса, так и личного использования, поэтому их стоимость в большинстве случаев ниже, чем стоимость аналогичных участков с ровными, правильными формами. Поскольку форма объекта оценки далека от правильной, необходимо выполнить корректировку, учитывающую эти особенности. Величина корректировки на форму участка определена по данным справочника оценщика недвижимости - 2024 под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород), «Земельные участки», часть II, страница 228, таблица 115.

Показатель	Значение показателя
Отношение удельной цены земельного участка индустриального назначения с неправильной формой к удельной цене такого же участка с правильной формой	0,96 (среднее значение) 0,93 - 1,0 (диапазон)
Величина корректировки (участки с правильной формой)	0,93/1,0 - 1 = -0,07 (-7,0%)

Корректировка на площадь отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от его масштаба (корректировка на эффект масштаба). В данном случае величина корректировки на площадь (фактор масштаба) принята равной нулю - площадные характеристики объекта оценки и объектов, выбранных для сравнения, сопоставимы.

Для согласования скорректированных цен предложения/продажи были применены весовые коэффициенты. В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки (чем меньше величина средней валовой корректировки, тем больше вес аналога в общей стоимости объекта оценки).

Показатель	Значение показателя
Минимальное значение выборки, за 1м² в год	276р.
Максимальное значение выборки, за 1м² в год	333р.
Среднее значение выборки, за 1м² в год	313р.
Рассчитанная арендная ставка, за 1м² в год	313р.

Рыночная величина платы за земельный участок (АР) определена как произведение рассчитанной удельной величины платы (А) и площади участка (S) – АР = А × S.

Показатель	Значение показателя
Удельная величина ежегодной арендной платы а (А), за 1м² в год	313р.
Площадь части земельного участка (S), м²	2 588
Рыночная величина ежегодной арендной платы, в год (АР = А × S)	810 044р. ≈ 810 000р.

Вывод: рыночная величина годовой арендной платы за земельный участок кадастровый номер 39:15:133302:617 на дату оценки составляет - 810 000 (Восемьсот десять тысяч) рублей.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Завершающим шагом в процессе оценки является согласование стоимостных показателей, полученных с помощью каждого из подходов. Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$C = k_{зп} \times C_{зп} + k_{сп} \times C_{сп} + k_{дп} \times C_{дп}, \text{ где:}$$

- $k_{зп}$, $k_{сп}$, $k_{дп}$ – весовые коэффициенты затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно;
- $C_{зп}$, $C_{сп}$, $C_{дп}$ – стоимости объекта оценки, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно;
- $k_{зп} + k_{сп} + k_{дп} = 100\%$

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Подходы к оценке объекта	Результат, полученный при применении подхода
затратный подход	не применяется
сравнительный подход	810 000р.
доходный подход	не применялся

Итоговое значение стоимости объекта оценки определено как результат, полученный сравнительным подходом ($k_{сп}$ = 100%). В соответствии с техническим заданием, в настоящем отчете об оценке должен быть указан итоговый результат стоимости недвижимого имущества. От оценщика не требуется указания возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость права на заключение договора аренды земельного участка (ежегодный размер арендной платы) на 23 сентября 2024 года составляет:

Кадастровый номер участка	39:15:133302:617
Местоположение	Калининградская область, город Калининград, улица Ялтинская
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	склад
Площадь участка	2 588м²
Рыночная стоимость	**810 000 (Восемьсот десять тысяч) рублей**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

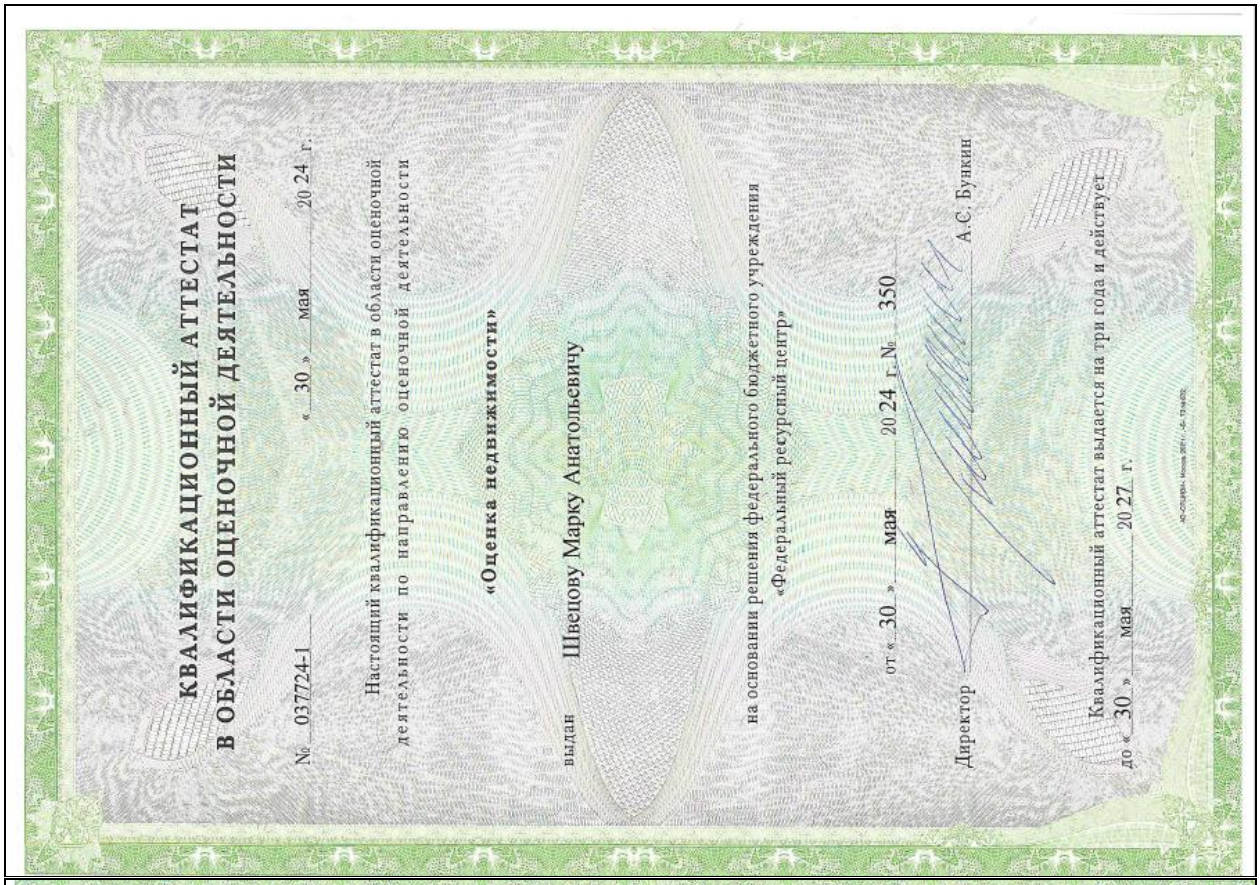
Оценщик

_____ /Швецов М.А./

Директор ООО «Декорум»

_____/Коломенков В.Н./

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (документы оценщика)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037724-1 « 30 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

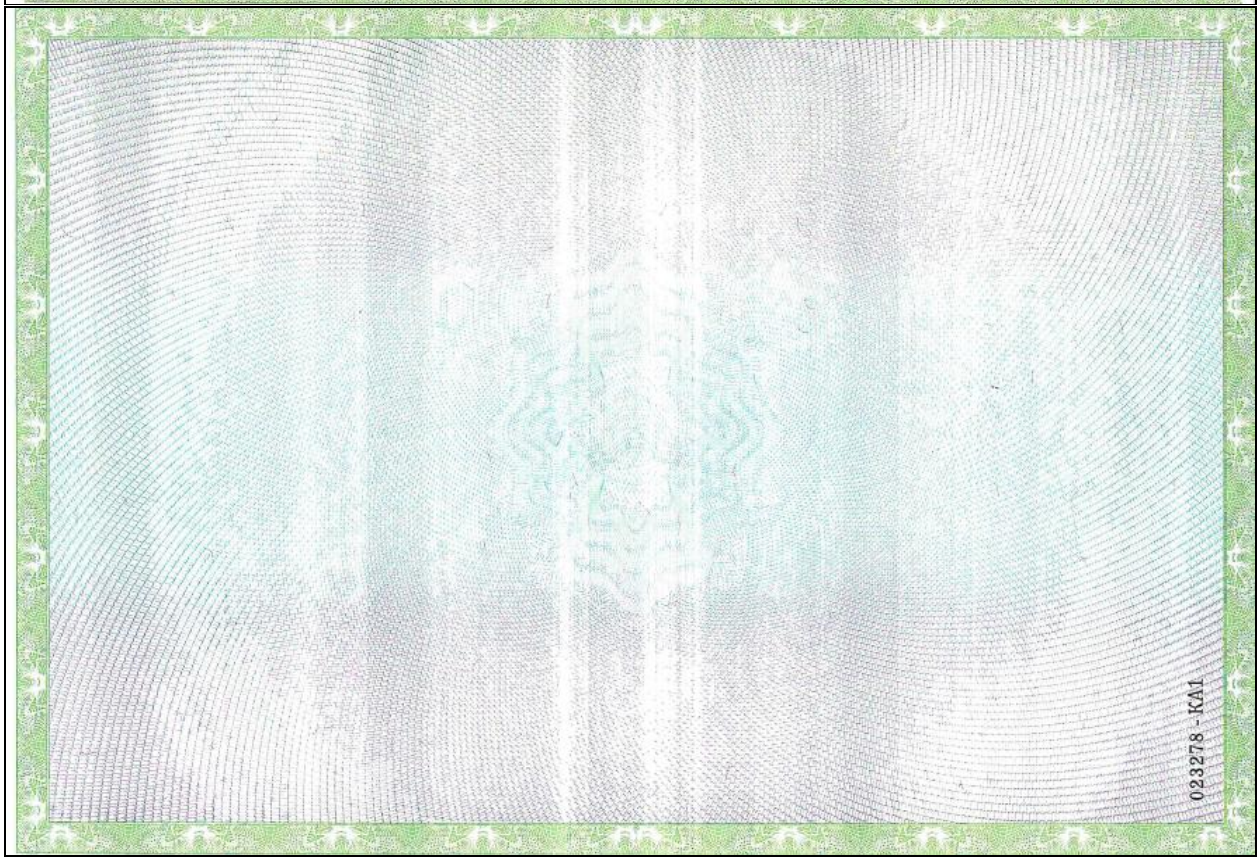
выдан Швецову Марку Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 24 г. № 350

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 30 » мая 20 27 г.



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Швецов Марк Анатольевич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 510502607381
(ИНН)
включен в реестр членов РОО:
18 декабря 2007 года, регистрационный № 001962
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Выдано 22 июля 2020 года.
Президент Ю.В. Козырь
0000727 *

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 247

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 586843

Настоящий диплом выдан Швецову Марку Анатольевичу
в том, что он(а) с 09 ноября 2004г. по 05 июля 2005 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Балтийском институте экономики и финансов
по программе Оценка предприятия (бизнеса)
Государственная аттестационная комиссия решением от 05 июля 2005 удостоверяет право (соответствие квалификации) Швецова Марка Анатольевича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки предприятия (бизнеса)
Председатель государственной аттестационной комиссии
Ректор (директор)
Город Калининград 2005

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Калининград, Россия « 13» октября 2023 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 5091R/776/00022/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **5091R/776/00022/23** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Швецов Марк Анатольевич
Дата рождения 22.09.1962
Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Аральская, д. 13, кв. 1
Паспорт серия 27 07 номер 121761
выдан Отделением УФМС России по Калининградской обл. Октябрьского р-на гор. Калининграда 10.10.2007 код подразделения 390-005

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
АО «АльфаСтрахование»
Калининградский филиал
Россия, г. Калининград, ул. Гостиная, д.3.
Расчетный счет: 40701810501850000373 в АО «Альфа-Банк»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «02» ноября 2023 г. по 24:00 часов «01» ноября 2024 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба 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.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»
_____ /Джесюк А.Д./

Страхователь:
_____ /Швецов М.А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Калининград
«02» ноября 2023 г

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Калининград, Россия

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5091R/776/00001/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **5091R/776/00001/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДЕКОРУМ»
Местонахождение: 236022, г. Калининград, ул. К. Леонова, д. 67
ИНН 3906029815

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. С 00:00 часов **«09» февраля 2024 г.** по 24:00 часов **«08» февраля 2025 г.** (Период страхования).

3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «09» февраля 2013г.

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____ /Джесюк А.Д./
Доверенность №2735/23N от 01.07.2023 г.

Страхователь:
_____ /Котоменков В.Н./

Место и дата выдачи полиса: г. Калининград
«09» февраля 2024 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (материалы, использованные в отчете)

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2024, поступившего на рассмотрение 18.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

18.09.2024г. № КУВИ-001/2024-233593387	
Кадастровый номер:	39:15:133302:617
Номер кадастрового квартала:	39:15:133302
Дата присвоения кадастрового номера:	02.09.2024

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Ялтинская
Площадь:	2588 +/- 18
Кадастровая стоимость, руб.:	2442839.08
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:000000:20897, 39:15:000000:9809
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Склад
Сведения о кадастровом инженере:	Шанина Ксения Владимировна, № 1228, в Ассоциация СРО "МСКИ", СНИЛС 135-238-419 49, договор на выполнение кадастровых работ от 28.08.2024 № 22, дата завершения кадастровых работ: 30.08.2024
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

18.09.2024г. № КУВИ-001/2024-233593387	
Кадастровый номер:	39:15:133302:617
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:00-6.618 от 30.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Границы затопления определены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления". В границах зон затопления в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1. размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами., вид/наименование: Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе ручья Восточный (городской округ "Город Калининград"), тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, номер: 1, решения: 1. дата решения: 11.06.2020, номер решения: АЗ-28-4880, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов 2. дата решения: 18.05.2020, номер решения: 43, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов 3. дата решения: 15.06.2020, номер решения: ZoneToGKN_BE2F9EC7-2912-4CCA-867A-269C7F6951A9, наименование ОГВ/ОМСУ: Общество с ограниченной ответственностью "ВИЗИР", Петров Михаил Вячеславович
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

18.09.2024г. № КУВИ-001/2024-233593387

Кадастровый номер:	39:15:133302:617
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрация городского округа «Город Калининград» уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 39:15:000000:8650. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.09.2024; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № А3-28-4880 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе ручья Восточный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 43 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов;

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B6459 7F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

18.09.2024г. № КУВИ-001/2024-233593387

Кадастровый номер:	39:15:133302:617
	документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 15.06.2020 № ZoneToGKN_BE2F9EC7-2912-4CCA-867A-269C7F6951A9 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ВИЗИР", Петров Михаил Вячеславович. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.09.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ сан.защ.зона для реконструируемого сущ.предп.по изготовлению мясопродуктов ОАО"Калининградский деликатес" и установлении ограничений (обременений) на входящие в ее состав земельные участки от 04.08.2015 № 50-130-р выдан: Комитет архитектуры и строительства; письменное обращение от 14.12.2015 № и-КАиС-13035 выдан: Администрация ГО "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Колочихина Лилия Ремигиевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B6459 7F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 5

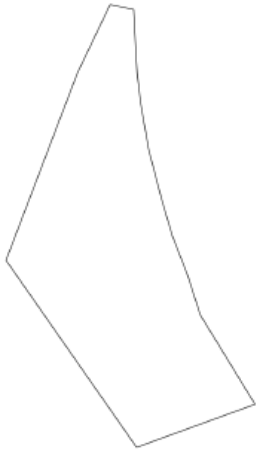
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

18.09.2024г. № КУВИ-001/2024-233593387	
Кадастровый номер:	39:15:133302:617

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 8

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: 6	Всего листов выписки: 10

18.09.2024г. № КУВИ-001/2024-233593387	
Кадастровый номер:	39:15:133302:617

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
39:15:133302:617/1	2160	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ сан.защ.зона для реконструируемого сущ.предп.по изготовлению мясопродуктов ОАО"Калининградский деликатес" и установлении ограничений (обременений) на входящие в ее состав земельные участки от 04.08.2015 № 50-130-р выдан: Комитет архитектуры и строительства; письменное обращение от 14.12.2015 № и-КАиС-13035 выдан: Администрация ГО "Город Калининград" Комитет архитектуры и строительства; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено п.5.1 и п.5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74.; Реестровый номер границы: 39:15-6.2521; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона ООО " Калининградский деликатес"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: 6/н
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № АЗ-28-4880 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе ручья Восточный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 43 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 15.06.2020 № ZoneToGKN_BE2F9EC7-2912-4CCA-867A-269C7F6951A9 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ВИЗИР", Петров Михаил Вячеславович; Содержание ограничения (обременения): Границы затопления определены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления". В границах

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

18.09.2024г. № КУВИ-001/2024-233593387	
Кадастровый номер:	39:15:133302:617

		зон затопления в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1. размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 39:00-6.618; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе ручья Восточный (городской округ "Город Калининград"); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от «01» 08 2024 г. № 881
г. Калининград

Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по ул. Ялтинской в г. Калининграде

На основании статей 11^3, 11^{10}, подпункта 3 статьи 39^{11} Земельного кодекса Российской Федерации, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленной кадастровым инженером ИП Ворошень И.В., администрация городского округа «Город Калининград»

п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории по ул. Ялтинской в г. Калининграде (приложение).

2. Установить характеристики образуемого из земель, государственная собственность на которые не разграничена, земельного участка с условным номером 39:15:133302:ЗУ1:

1) площадь земельного участка: 2588 кв.м;

2) описание местоположения земельного участка: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ялтинская;

3) территориальная зона: коммунально-складская зона (П-4);

4) категория земель: земли населенных пунктов.

3. Комитету муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (Радковский С.А.) обеспечить выполнение кадастровых работ, необходимых для государственного кадастрового учета земельного участка.

Глава администрации Е.И. Дятлова

УТВЕРЖДАЮ:
в части, касающейся организации и проведения
открытого аукциона в электронной форме,
за исключением представленных
уполномоченным органом проекта договора и
основных условий, необходимых для
проведения аукциона
Начальник отдела
муниципальных торгов управления
организации и проведения торгов комитета
по финансам администрации городского
округа «Город Калининград»
_____ В.Б. Николаева
«____» _____ 2024 г.

Извещение
о проведении аукциона в электронной форме
на право заключения договора аренды земельного участка
(далее - аукцион)

1. Предмет аукциона: на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3499 по ул. Подп. Емельянова в г. Калининграде для строительства стоянки для хранения служебного автотранспорта.

2. Наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона уполномоченного органа.

Наименование: комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (далее – Уполномоченный орган).

Место нахождения/почтовый адрес: 236040, г. Калининград, площадь Победы, д. 1.

Номер контактного телефона: +7(4012)92-32-00.

Адрес электронной почты: gorovec@klgd.ru.

Контактное должностное лицо: Булеева Ольга Владимировна.

3. Организатор аукциона, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Наименование: комитет по финансам администрации городского округа «Город Калининград» (далее – Организатор аукциона).

Место нахождения/почтовый адрес: 236022, г. Калининград, площадь Победы, д. 1.

Адрес электронной почты: omz-kenig@mail.ru.

Номер контактного телефона: +7(4012) 92-32-62.

Ответственное должностное лицо: Дмитренко Татьяна Сергеевна.

4. Правовое регулирование:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ);
- Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- Федеральный закон от 27.07. 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- решение окружного Совета депутатов города Калининграда от 16.07.2008 № 210 «О юридических лицах администрации городского округа «Город Калининград» (в последующих редакциях).

5. Аукцион является открытым по составу участников.

6. Информационная карта:

№ п/п	Наименование пункта:	Текст пояснений:
1.	Предмет аукциона:	На право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3499 по ул. Подп. Емельянова в г. Калининграде для строительства стоянки для хранения служебного автотранспорта.
2.	Реквизиты решения о проведении аукциона:	Постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 10.01.2024 № 5 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3499 по ул. Подп. Емельянова в г. Калининграде для строительства стоянки для хранения служебного автотранспорта».
3.	Площадь земельного участка:	Площадь земельного участка составляет **6 168 кв. м.**
4.	Принадлежность з/у к определенной категории земель / разрешенное использование:	1. Земли населенных пунктов. 2. Служебные гаражи.
5.	Права на земельный участок:	В соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости.
6.	Ограничения прав на земельный участок:	В соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости.
7.	Начальная цена предмета аукциона.	1 831 589 (один миллион восемьсот тридцать одна тысяча пятьсот восемьдесят девять) руб. 00 коп.
8.	«Шаг аукциона»:	**«Шаг аукциона»: в размере 3 %**, а именно 54 947 руб. 67 коп.
9.	Срок аренды земельного участка:	66 месяцев.
10.	Льготы по арендной плате:	Отсутствуют.
11.	Форма заявки на участие в аукционе:	В соответствии с приложением № 1 к извещению о проведении аукциона.
12.	Порядок размещения извещения:	Извещение размещается на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов https://torgi.gov.ru/new/public (далее – официальный сайт), официальном сайте администрации городского округа «Город Калининград» в сети Интернет www.klgd.ru.
13.	Место подачи заявок / проведения аукциона:	Подача заявок и проведение аукциона осуществляется на электронной площадке www.rts-tender.ru.
14.	Порядок регистрации на электронной площадке, правила проведения аукциона:	Для обеспечения доступа к участию в аукционе заявителям необходимо пройти процедуру регистрации в соответствии с регламентом электронной площадки www.rts-tender.ru (далее - электронная площадка)[2]. Юридическое лицо, владеющее электронной площадкой, в том числе необходимыми для ее функционирования программно-аппаратными средствами, обеспечивающее ее функционирование, включенное в перечень операторов электронных площадок, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р «Об утверждении перечней операторов электронных площадок и специализированных электронных площадок, предусмотренных Федеральными законами от 05.04.2013 № 44-ФЗ, от 18.07.2011 № 223-ФЗ».

[2] Одним из способов участия в торгах можно пройти регистрацию в ГИС Торги. Пройдя регистрацию на сайте ГИС Торги, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель и физическое лицо получает доступ к участию в торгах на электронных площадках, перечень операторов которых утвержден распоряжением Правительства РФ от 12.07.2018 № 1447-р, без прохождения дополнительных проверок и направления документов.

		Адрес: 121151, г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д. 23А. Сайт: www.rts-tender.ru. Адрес электронной почты: ilnfo@rts-tender.ru. тел.: +7 (499) 653-77-00 Порядок регистрации на электронной площадке, правила проведения аукциона в электронной форме: в соответствии с регламентом электронной площадки. Регистрации на электронной площадке подлежат заявители, ранее не зарегистрированные на электронной площадке, или регистрация которых на электронной площадке, была ими прекращена. Дата и время регистрации на электронной площадке заявителей на участие в аукционе осуществляется ежедневно, круглосуточно.
15.	Размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета, возврата задатка:	*Настоящее извещение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача заявителем заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме. Перечисление задатка для участия в аукционе и возврат задатка осуществляются с учетом особенностей, установленных регламентом электронной площадки*. Для участия в торгах заявитель вносит задаток в размере: 30% от начальной цены предмета аукциона, а именно: **549 476 рублей 70 копеек.** Заявитель обеспечивает поступление задатка в срок: с даты и времени начала приема заявок в соответствии с пунктом 19 «Дата начала, дата и время окончания срока приема заявок на участие в аукционе» извещения до даты рассмотрения заявок на участие в аукционе. Задаток вносится в валюте Российской Федерации на счет оператора электронной площадки. Порядок внесения задатка определяется регламентом работы электронной площадки www.rts-tender.ru. **Получатель:** ООО «РТС-тендер» Наименование банка: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» Р/с: 40702810512030016362 Корр. счёт: 30101810445250000360 БИК: 044525360 ИНН:7710357167 КПП:773001001 Назначение платежа: внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета _____, без НДС. Аналитический счет – счет заявителя, открытый ему оператором электронной площадки при регистрации на электронной площадке. Порядок возврата задатка определяется регламентом работы электронной площадки www.rts-tender.ru. Порядок возврата задатка: - заявителям, не допущенным к участию в аукционе, задатки возвращается в течение 3 (трех) рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе; - лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, задатки возвращаются в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона; - заявителю, отозвавшему заявку до дня окончания срока приема заявок, внесенный им задаток возвращается в течение

		трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отказа от проведения аукциона, возврат участникам внесенных задатков осуществляется в течение трех дней со дня принятия решения об отказе. - победителю или лицам, которым предложено заключить договор аренды, в соответствии с ЗК РФ, задатки засчитываются в счет аренды земельного участка. Если данные лица отказываются от заключения договора в установленном законом порядке, задатки не возвращаются. (*Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона).*
16.	Порядок подачи заявки:	Заявка на участие в электронном аукционе (по форме согласно приложению № 1 к настоящему извещению о проведении аукциона) с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в пункте 17 «Перечень документов, представляемых участниками аукциона» настоящего извещения. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.
17.	Перечень документов, представляемых участниками аукциона:	**Заявка на участие в аукционе должна содержать следующие документы:** - заявка (в соответствии с приложением № 1 к извещению о проведении аукциона) с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; - копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); - надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо; - документы, подтверждающие внесение задатка; - в случае подачи заявки представителем заявителя, предъявляется доверенность, оформленная надлежащим образом.
18.	Требования к участникам аукциона	Отсутствие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона, предусмотренном подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

19.	Дата начала, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе:	**Дата начала подачи заявок на участие в аукционе:** с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов. **Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе:** 15 февраля 2024 года в 10 час. 00 мин. (по калининградскому времени).
20.	Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе:	16 февраля 2024 года.
21.	Дата и время проведения аукциона:	20 февраля 2024 года 10 часов 00 минут (по калининградскому времени).
22.	Порядок проведения аукциона:	Проведение аукциона осуществляется на электронной площадке www.rts-tender.ru 1) предложение о цене предмета аукциона увеличивает текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона на величину «шага аукциона»; 2) участник аукциона не вправе подать предложение о цене предмета аукциона в случае, если текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона подано таким участником аукциона. Время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет десять минут. При поступлении предложения участника электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.
23.	Проект договора аренды земельного участка:	В соответствии с приложением № 2 к извещению о проведении аукциона.
24.	Решение об отказе в проведении аукциона:	Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» https://torgi.gov.ru/new/public организатором аукциона в **течение трех дней** со дня принятия данного решения.
25.	Срок, в течение которого Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона:	Организатор вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но **не позднее чем за три дня** до наступления даты его проведения.
26.	Банковские реквизиты для перечисления победителем (или единственным участником) денежных средств:	В соответствии с проектом договора аренды земельного участка (приложение № 2).
27.	Аукцион признается несостоявшимся:	**Аукцион признается несостоявшимся в следующих случаях:** - если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя; - если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе; - если в аукционе участвовал только один участник или при

		проведении аукциона ни один из участников не сделал предложение о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона. В случае если аукцион признан несостоявшимся Уполномоченный орган с лицами, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 статьи 39.12 ЗК РФ заключается договор аренды земельного участка, заключает на электронной площадке в электронной форме договор аренды земельного участка по цене, указанной в вышеуказанных пунктах.
28.	Заключение договора аренды земельного участка.	Уполномоченный орган в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 статьи 39.12 ЗК РФ, направляет победителю аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 ЗК РФ подписанный проект договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. По результатам проведения аукциона договор аренды земельного участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора. По результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора аренды земельного участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте. Если договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта указанного договора не был им подписан и представлен в уполномоченный орган, то уполномоченный орган предлагает заключить указанный договор иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.
29.	Размер взимаемой платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 ЗК РФ заключается договор аренды земельного участка	В соответствии с регламентом работы электронной площадки www.rts-tender.ru.
30.	Допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:	В соответствии с приложением № 3 к извещению о проведении аукциона.
31.	Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	В соответствии с приложением № 3 к извещению о проведении аукциона.
32.	Обязательство по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято	Не установлено.

	решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев:	
33.	Обязательство по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев:	Не установлено.
34.	Обязательство по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет:	Не установлено.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.12.2023, поступившего на рассмотрение 01.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

01.12.2023г. № КУВИ-001/2023-271080500	
Кадастровый номер:	39:15:141717:3499
Номер кадастрового квартала:	39:15:141717
Дата присвоения кадастрового номера:	30.03.2023

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Подп. Емельянова
Площадь:	6168 +/- 15.71
Кадастровая стоимость, руб.:	8966051.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:141717:234
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Служебные гаражи
Сведения о кадастровом инженере:	НП0002799, образованием земельного путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:234 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул Подп. Емельянова, 3/2023УЗО, 2023-03-15
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

01.12.2023г. № КУВИ-001/2023-271080500	
Кадастровый номер:	39:15:141717:3499

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрация городского округа "Город Калининград" уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

01.12.2023г. № КУВИ-001/2023-271080500

Кадастровый номер:	39:15:141717:3499
	Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.03.2023; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 02.06.2020 № 39-00-03/07-3108-2020 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для реконструируемой типографии, расположенной по ул.Емельянова, 230-б в г.Калининграде" от 19.11.2019 № 53 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 02.06.2020 № ZoneToGKN_6f9d55d8-6a4b-4d66-b844-dfd33593d836 выдан: Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОИД», Кузьмичева Ольга Владимировна. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 28.03.2023; реквизиты документа-основания: межевой план от 22.03.2023. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 39:15:141717:234. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Бупеева Ольга Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

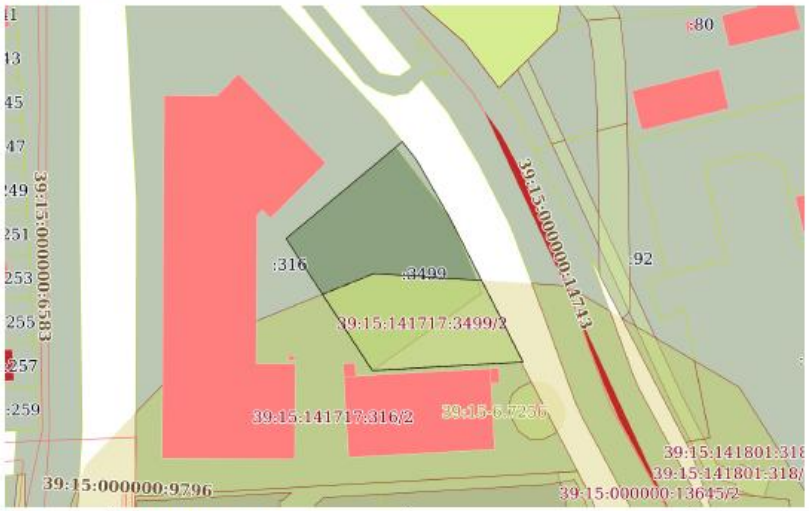
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

01.12.2023г. № КУВИ-001/2023-271080500

Кадастровый номер:	39:15:141717:3499

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

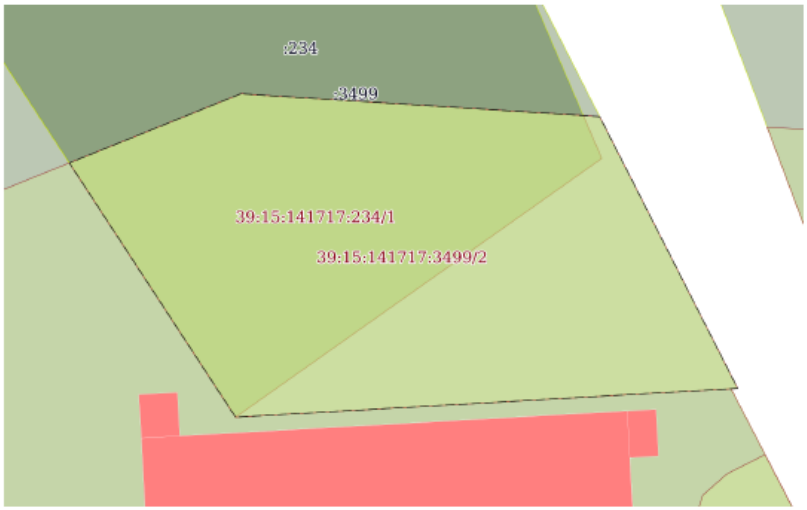
Лист 8

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

01.12.2023г. № КУВИ-001/2023-271080500	
Кадастровый номер:	39:15:141717:3499

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:15:141717:3499/2



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

01.12.2023г. № КУВИ-001/2023-271080500	
Кадастровый номер:	39:15:141717:3499

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
39:15:141717:3499/1	2911	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 02.06.2020 № 39-00-03/07-3108-2020 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для реконструируемой типографии, расположенной по ул.Емельянова, 230-6 в г.Калининграде" от 19.11.2019 № 53 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 02.06.2020 № ZoneToGKN_6f9d55d8-6a4b-4d66-b844-dfd33593d836 выдан: Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОИД», Кузьмичева Ольга Владимировна; Содержание ограничения (обременения): Вести хозяйственную деятельность с учетом режима содержания санитарно-защитной зоны, предусмотренного проектом и требованиями Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222, санитарных норм и правил; Реестровый номер границы: 39:15-6.7256; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для реконструируемой типографии, расположенной на земельном участке КН 39:15:141717:321 по ул.Емельянова, 230-6 в г.Калининграде; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: б/н
39:15:141717:3499/2	2911	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: межевой план от 22.03.2023; Содержание ограничения (обременения): Не зарегистрировано

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

2

№ п/п	Рег. № заявки	Сведения о заявителе: (наименование юридического лица/ индивидуального предпринимателя, ФИО физического лица).	Дата подачи заявки:	Сведения о внесенных задатках:
1	307981/415118	ООО «Мегаполис»	13.02.2024	Задаток внесен в размере 549 476 руб. 70 коп.

8. Комиссия рассмотрела заявку и документы заявителя на участие в аукционе, установила факт поступления задатка и приняла решение:

допустить к участию в аукционе в электронной форме и признать единственным участником аукциона заявителя, подавшего заявку на участие в аукционе:

№ п/п	Рег. № заявки	Единственный участник:
1	307981/415118	ООО «Мегаполис»

По окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе. В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации аукцион признается несостоявшимся.

Решение каждого члена комиссии:

Широва Диана Ивановна «За»
Николаева Виктория Бовиковна «За»
Небесенко Надежда Анатольевна «За»
Дмитренко Татьяна Сергеевна «За»

Председатель комиссии:	Широва Диана Ивановна
Члены комиссии:	Николаева Виктория Бовиковна
	Небесенко Надежда Анатольевна
Секретарь комиссии:	Дмитренко Татьяна Сергеевна

№ 2100000789000000151

УТВЕРЖДАЮ
Начальник управления
организации и проведения торгов
комитета по финансам
администрации городского
округа «Город Калининград»
Д. И. Широва
«16» февраля 2024 года

ПРОТОКОЛ
рассмотрения заявок
на участие в электронном аукционе
№ 2100000789000000151

г. Калининград «16» февраля 2024 года.

1. Уполномоченный орган: комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград».

2. Организатор аукциона: комитет по финансам администрации городского округа «Город Калининград».

3. Предмет аукциона: на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3499 по ул. Подп. Емельянова в г. Калининграде для строительства стоянки для хранения служебного автотранспорта.

4. Начальная цена предмета аукциона: 1 831 589 руб. 00 коп.

5. Электронная площадка: ООО «РТС- Тендер» www.rts-tender.ru.

6. На заседании аукционной комиссии № 1 по проведению аукциона в электронной форме по продаже земельных участков или на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа «Город Калининград», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа «Город Калининград» (далее – комиссия) присутствовало 4 (четыре) члена комиссии из 5 (пять). Кворум имеется. Комиссия правомочна.

7. Мы, члены аукционной комиссии:

Председатель комиссии:	Широва Диана Ивановна	присутствует
Члены комиссии:	Николаева Виктория Бовиковна	присутствует
	Небесенко Надежда Анатольевна	присутствует
	Усова Екатерина Александровна	отсутствует
Секретарь комиссии:	Дмитренко Татьяна Сергеевна	присутствует

составили настоящий протокол о том, что момент окончания срока подачи заявок на участие в аукционе была подана только одна заявка:

УТВЕРЖДАЮ:
в части, касающейся организации и проведения
открытого аукциона в электронной форме,
за исключением представленных
уполномоченным органом проекта договора и
основных условий, необходимых для
проведения аукциона
Начальник отдела
муниципальных торгов управления
организации и проведения торгов комитета
по финансам администрации городского
округа «Город Калининград»
_____ В.Б. Николаева
«____» _____ 2024 г.

Извещение
о проведении аукциона в электронной форме
на право заключения договора аренды земельного участка
(далее - аукцион)

1. Предмет аукциона: на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3488 по ул. Казачьей в г. Калининграде для ремонта автомобилей.

2. Наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона уполномоченного органа.

Наименование: комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (далее – Уполномоченный орган).

Место нахождения/почтовый адрес: 236040, г. Калининград, площадь Победы, д. 1.

Номер контактного телефона: +7(4012)92-32-00.

Адрес электронной почты: gorovec@klgd.ru.

Контактное должностное лицо: Булеева Ольга Владимировна.

3. Организатор аукциона, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Наименование: комитет по финансам администрации городского округа «Город Калининград» (далее – Организатор аукциона).

Место нахождения/почтовый адрес: 236022, г. Калининград, площадь Победы, д. 1.

Адрес электронной почты: omz-kenig@mail.ru.

Номер контактного телефона: +7(4012) 92-32-62.

Ответственное должностное лицо: Дмитренко Татьяна Сергеевна.

4. Правовое регулирование:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ);
- Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- Федеральный закон от 27.07. 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- решение окружного Совета депутатов города Калининграда от 16.07.2008 № 210 «О юридических лицах администрации городского округа «Город Калининград» (в последующих редакциях).

5. Аукцион является открытым по составу участников.

6. Информационная карта:

№ п/п	Наименование пункта:	Текст пояснений:
1.	Предмет аукциона:	На право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3488 по ул. Казачьей в г. Калининграде для ремонта автомобилей.
2.	Реквизиты решения о проведении аукциона:	Постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 14.02.2024 № 110 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3488 по ул. Казачьей в г. Калининграде для ремонта автомобилей».
3.	Площадь земельного участка:	Площадь земельного участка составляет **7 664 кв. м.**
4.	Принадлежность з/у к определенной категории земель / разрешенное использование:	3. Земли населенных пунктов. 4. Ремонт автомобилей.
5.	Права на земельный участок:	в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости (п. 1 ст. 16 Земельного кодекса Российской Федерации).
6.	Ограничения прав на земельный участок:	В соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости.
7.	Начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы).	2 746 071 (два миллиона семьсот сорок шесть тысяч семьдесят один) руб. 00 коп.
8.	«Шаг аукциона»:	**«Шаг аукциона»: в размере 3 %**, а именно 82 382 руб. 13 коп.
9.	Срок аренды земельного участка:	58 месяцев.
10.	Льготы по арендной плате:	Отсутствуют.
11.	Форма заявки на участие в аукционе:	В соответствии с приложением № 1 к извещению о проведении аукциона.
12.	Порядок размещения извещения:	Извещение размещается на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов https://torgi.gov.ru/new/public (далее – официальный сайт), официальном сайте администрации городского округа «Город Калининград» в сети Интернет www.klgd.ru.
13.	Порядок регистрации на электронной площадке, правила проведения аукциона:	Для обеспечения доступа к участию в аукционе заявителям необходимо пройти процедуру регистрации в соответствии с регламентом электронной площадки www.rts-tender.ru (далее - электронная площадка)[3]. Юридическое лицо, владеющее электронной площадкой, в том числе необходимыми для ее функционирования программно-аппаратными средствами, обеспечивающее ее функционирование, включенное в перечень операторов электронных площадок, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р «Об утверждении перечней операторов электронных площадок и специализированных электронных площадок, предусмотренных Федеральными законами от 05.04.2013 № 44-ФЗ, от 18.07.2011 № 223-ФЗ». Адрес: 121151, г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д. 23А. Сайт: www.rts-tender.ru. Адрес электронной почты: ilnfo@rts-tender.ru. тел.: +7 (499) 653-77-00

[3] Одним из способов участия в торгах можно пройти регистрацию в ГИС Торги. Пройдя регистрацию на сайте ГИС Торги, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель и физическое лицо получает доступ к участию в торгах на электронных площадках, перечень операторов которых утвержден распоряжением Правительства РФ от 12.07.2018 № 1447-р, без прохождения дополнительных проверок и направления документов.

		Порядок регистрации на электронной площадке, правила проведения аукциона в электронной форме: в соответствии с регламентом электронной площадки. Регистрации на электронной площадке подлежат заявители, ранее не зарегистрированные на электронной площадке, или регистрация которых на электронной площадке, была ими прекращена. Дата и время регистрации на электронной площадке заявителей на участие в аукционе осуществляется ежедневно, круглосуточно.
14.	Размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета, возврата задатка:	*Настоящее извещение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача заявителем заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме. Перечисление задатка для участия в аукционе и возврат задатка осуществляются с учетом особенностей, установленных регламентом электронной площадки*. Для участия в торгах заявитель вносит задаток в размере: 30% от начальной цены предмета аукциона, а именно: **823 821 рублей 30 копеек.** Заявитель обеспечивает поступление задатка в срок: с даты и времени начала приема заявок в соответствии с пунктом 19 «Дата начала, дата и время окончания срока приема заявок на участие в аукционе» извещения до даты рассмотрения заявок на участие в аукционе. Задаток вносится в валюте Российской Федерации на счет оператора электронной площадки. Порядок внесения задатка определяется регламентом работы электронной площадки www.rts-tender.ru. **Получатель:** ООО «РТС-тендер» Наименование банка: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» Р/с: 40702810512030016362 Корр. счёт: 30101810445250000360 БИК: 044525360 ИНН:7710357167 КПП:773001001 Назначение платежа: внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета _____, без НДС. Аналитический счет – счет заявителя, открытый ему оператором электронной площадки при регистрации на электронной площадке. Порядок возврата задатка определяется регламентом работы электронной площадки www.rts-tender.ru. Порядок возврата задатка: - заявителям, не допущенным к участию в аукционе, задатки возвращается в течение 3 (трех) рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе; - лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, задатки возвращаются в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона; - заявителю, отозвавшему заявку до дня окончания срока приема заявок, внесенный им задаток возвращается в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отказа от проведения аукциона, возврат участникам внесенных задатков осуществляется в течение трех дней со дня

		принятия решения об отказе. - победителю или лицам, которым предложено заключить договор аренды, в соответствии с ЗК РФ, задатки засчитываются в счет аренды земельного участка. Если данные лица отказываются от заключения договора в установленном законом порядке, задатки не возвращаются. (*Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона).*
15.	Порядок подачи заявки:	Заявка на участие в электронном аукционе (по форме согласно приложению № 1 к настоящему извещению о проведении аукциона) с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в пункте 17 «Перечень документов, представляемых участниками аукциона» настоящего извещения. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.
16.	Перечень документов, представляемых участниками аукциона:	**Заявка на участие в аукционе должна содержать следующие документы:** - заявка (в соответствии с приложением № 1 к извещению о проведении аукциона) с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; - копии документов (копия всех страниц), удостоверяющих личность заявителя (для граждан); - надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо; - документы, подтверждающие внесение задатка. (В случае подачи заявки представителем заявителя, предъявляется доверенность, оформленная надлежащим образом).
17.	Требования к участникам аукциона	Отсутствие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона, предусмотренном подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.
18.	Место подачи заявок / проведения аукциона:	Подача заявок и проведение аукциона осуществляется на электронной площадке www.rts-

		tender.ru.
19.	Дата начала, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе:	**Дата начала подачи заявок на участие в аукционе:** с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов. **Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе:** 11 апреля 2024 года в 10 час. 00 мин. (по калининградскому времени).
20.	Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе:	12 апреля 2024 года.
21.	Дата и время проведения аукциона:	15 апреля 2024 года 10 часов 00 минут (по калининградскому времени).
22.	Порядок проведения аукциона:	Проведение аукциона осуществляется на электронной площадке www.rts-tender.ru 1) предложение о цене предмета аукциона увеличивает текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона на величину «шага аукциона»; 2) участник аукциона не вправе подать предложение о цене предмета аукциона в случае, если текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона подано таким участником аукциона. Время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет десять минут. При поступлении предложения участника электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.
23.	Проект договора аренды земельного участка:	В соответствии с приложением № 2 к извещению о проведении аукциона.
24.	Решение об отказе в проведении аукциона:	Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» https://torgi.gov.ru/new/public организатором аукциона в **течение трех дней** со дня принятия данного решения.
25.	Срок, в течение которого Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона:	Организатор вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но **не позднее чем за три дня** до наступления даты его проведения.
26.	Банковские реквизиты для перечисления победителем (или единственным участником) денежных средств:	В соответствии с проектом договора аренды земельного участка (приложение № 2).
27.	Аукцион признается несостоявшимся:	**Аукцион признается несостоявшимся в следующих случаях:** - если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя; - если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе;

		- если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона ни один из участников не сделал предложение о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона. В случае если аукцион признан несостоявшимся Уполномоченный орган с лицами, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 статьи 39.12 ЗК РФ заключается договор аренды земельного участка, заключает на электронной площадке в электронной форме договор аренды земельного участка по цене, указанной в вышеуказанных пунктах.
28.	Заключение договора аренды земельного участка.	Уполномоченный орган в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 статьи 39.12 ЗК РФ, направляет победителю аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 ЗК РФ подписанный проект договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. По результатам проведения аукциона договор аренды земельного участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора. По результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора аренды земельного участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте. Если договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта указанного договора не был им подписан и представлен в уполномоченный орган, то уполномоченный орган предлагает заключить указанный договор иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.
29.	Размер взимаемой платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 ЗК РФ заключается договор аренды земельного участка	В соответствии с регламентом работы электронной площадки www.rts-tender.ru.
30.	Допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:	Не установлено.
31.	Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	В соответствии с приложением № 3 к извещению о проведении аукциона.
32.	Обязательство по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в	Не установлено.

	отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев:	
33.	Обязательство по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев:	Не установлено.
34.	Обязательство по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет:	Не установлено.

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.03.2024, поступившего на рассмотрение 04.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

04.03.2024г. № КУВИ-001/2024-63964623	
Кадастровый номер:	39:15:141717:3488
Номер кадастрового квартала:	39:15:141717
Дата присвоения кадастрового номера:	30.11.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Казачья
Площадь:	7664 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб.:	26963868
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:000000:8904, 39:15:000000:3661
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:141717:2432
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	ремонт автомобилей
Сведения о кадастровом инженере:	Иванова Светлана Анатольевна, СНИЛС 052-129-386 36, договор на выполнение кадастровых работ от 14.11.2022 № 2846/03575-22, дата завершения кадастровых работ: 16.11.2022
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

04.03.2024г. № КУВИ-001/2024-63964623	
Кадастровый номер:	39:15:141717:3488

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:15-6.7256 от 08.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Вести хозяйственную деятельность с учетом режима содержания санитарно-защитной зоны, предусмотренного проектом и требованиями Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222, санитарных норм и правил, вид/наименование: Санитарно-защитная зона для реконструируемой типографии, расположенной на земельном участке КН 39:15:141717:321 по ул.Емельянова, 230-б в г.Калининграде, тип: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 02.06.2020, номер решения: 39-00-03/07-3108-2020, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области 2. дата решения: 19.11.2019, номер решения: 53, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области 3. дата решения: 02.06.2020, номер решения: ZoneToGKN_6f9d55d8-6a4b-4d66-b844-dfd33593d836, наименование ОГВ/ОМСУ: Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОИД», Кузьмичева Ольга Владимировна
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

04.03.2024г. № КУВИ-001/2024-63964623

Кадастровый номер:	39:15:141717:3488
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.11.2022; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 02.06.2020 № 39-00-03/07-3108-2020 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для реконструируемой типографии, расположенной по ул.Емельянова, 230-б в г.Калининграде" от 19.11.2019 № 53 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 02.06.2020 № ZoneToGKN_6f9d55d8-6a4b-4d66-b844-dfd33593d836 выдан: Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОИД», Кузьмичева Ольга Владимировна. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

04.03.2024г. № КУВИ-001/2024-63964623

Кадастровый номер:	39:15:141717:3488
	действия: с 29.11.2022. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 29.11.2022. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Булеева Ольга Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 5

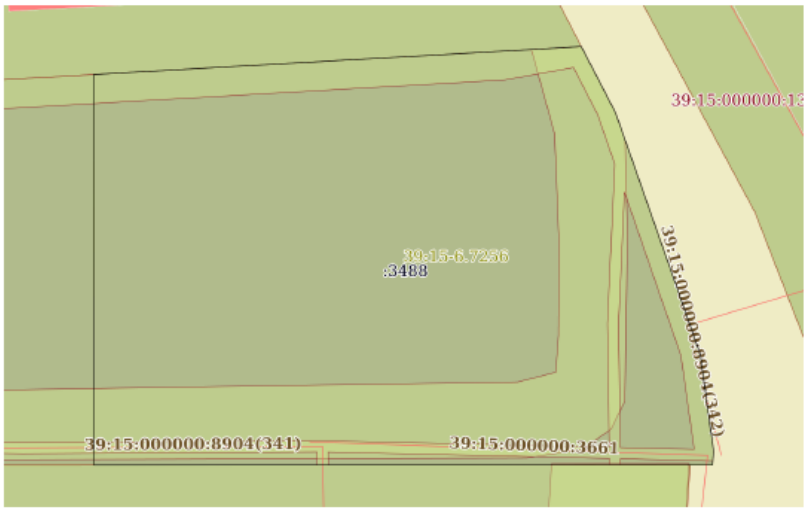
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

04.03.2024г. № КУВИ-001/2024-63964623	
Кадастровый номер:	39:15:141717:3488

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11

04.03.2024г. № КУВИ-001/2024-63964623	
Кадастровый номер:	39:15:141717:3488

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
39:15:141717:3488/1	1033	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): часть земельного участка площадью 1033 кв. м-охранная зона инженерных коммуникаций
39:15:141717:3488/2	2002	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): часть земельного участка площадью 2002 кв. м-полоса (отвода) обслуживания открытой осушительной сети
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 02.06.2020 № 39-00-03/07-3108-2020 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; решение "Об установлении санитарно-защитной зоны для реконструируемой типографии, расположенной по ул.Емельянова, 230-6 в г.Калининграде" от 19.11.2019 № 53 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 02.06.2020 № ZoneToGKN_6f9d55d8-6a4b-4d66-b844-dfd33593d836 выдан: Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОИД», Кузьмичева Ольга Владимировна; Содержание ограничения (обременения): Вести хозяйственную деятельность с учетом режима содержания санитарно-защитной зоны, предусмотренного проектом и требованиями Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222, санитарных норм и правил; Реестровый номер границы: 39:15-6.7256; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для реконструируемой типографии, расположенной на земельном участке КН 39:15:141717:321 по ул.Емельянова, 230-6 в г.Калининграде; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: б/н

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

УТВЕРЖДАЮ
Начальник управления
организации и проведения торгов
комитета по финансам
администрации городского
округа «Город Калининград»
_____ Д. И. Широва
«12» апреля 2024 года

ПРОТОКОЛ
рассмотрения единственной заявки
на участие в электронном аукционе
№ 21000007890000000160

г. Калининград «12» апреля 2024 года.

1. Уполномоченный орган: комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград».

2. Организатор аукциона: комитет по финансам администрации городского округа «Город Калининград».

3. Предмет аукциона: на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:3488 по ул. Казачьей в г. Калининграде для ремонта автомобилей, площадью 7 664 кв.м.

4. Начальная цена ежегодной арендной платы: 2 746 071 руб. 00 коп.

5. Электронная площадка: ООО «РТС- Тендер» www.rts-tender.ru.

6. На заседании аукционной комиссии № 1 по проведению аукциона в электронной форме по продаже земельных участков или на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа «Город Калининград», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа «Город Калининград» (далее – комиссия) присутствовало 4 (четыре) члена комиссии из 5 (пять). Кворум имеется. Комиссия правомочна.

7. Мы, члены аукционной комиссии:

Председатель комиссии:	Широва Диана Ивановна	присутствует
Члены комиссии:	Николаева Виктория Бовиковна	присутствует
	Небесенко Надежда Анатольевна	присутствует
	Усова Екатерина Александровна	отсутствует
Секретарь комиссии:	Дмитренко Татьяна Сергеевна	присутствует

составили настоящий протокол о том, что момент окончания срока подачи заявок на участие в аукционе была подана только одна заявка:

№ п/п	Рег. № заявки	Сведения о заявителе: (наименование юридического лица/ индивидуального предпринимателя, ФИО физического лица).	Сведения о внесенных задатках:
1	333870/449564	ООО «Мегаполис»	Задаток внесен в размере 823 821 руб. 30 коп.

8. Комиссия рассмотрела заявку и документы заявителя на участие в аукционе, установила факт поступления задатка и приняла решение:

о соответствии всех требований, указанных в извещении о проведении аукциона и условиям аукциона и признании единственного участника аукциона, подавшего заявку на участие в аукционе:

№ п/п	Рег. № заявки	Единственный участник:
1	333870/449564	ООО «Мегаполис»

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе аукцион признается несостоявшимся.

Решение каждого члена комиссии:

Широва Диана Ивановна «За»
Николаева Виктория Бовиковна «За»
Небесенко Надежда Анатольевна «За»
Дмитренко Татьяна Сергеевна «За»

Председатель комиссии:		Широва Диана Ивановна
Члены комиссии:		Николаева Виктория Бовиковна
		Небесенко Надежда Анатольевна
Секретарь комиссии:		Дмитренко Татьяна Сергеевна

№ 21000007890000000160

УТВЕРЖДАЮ:
в части, касающейся организации и проведения
открытого аукциона в электронной форме,
за исключением представленных
уполномоченным органом проекта договора и
основных условий, необходимых для
проведения аукциона
Начальник отдела
муниципальных торгов управления
организации и проведения торгов комитета
по финансам администрации городского
округа «Город Калининград»
_____ В.Б. Николаева
«____» _____ 2024 г.

Извещение
о проведении аукциона в электронной форме
на право заключения договора аренды земельного участка
(далее - аукцион)

1. Предмет аукциона: на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:150704:176 по ул. А Суворова в г. Калининграде.

2. Наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона уполномоченного органа.

Наименование: комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (далее – Уполномоченный орган).

Место нахождения/почтовый адрес: 236040, г. Калининград, площадь Победы, д. 1.

Номер контактного телефона: +7(4012)92-32-00.

Адрес электронной почты: gorovec@klgd.ru.

Контактное должностное лицо: Житник Наталия Юрьевна.

3. Организатор аукциона, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Наименование: комитет по финансам администрации городского округа «Город Калининград» (далее – Организатор аукциона).

Место нахождения/почтовый адрес: 236022, г. Калининград, площадь Победы, д. 1.

Адрес электронной почты: omz-kenig@mail.ru.

Номер контактного телефона: +7(4012) 92-33-47.

Ответственное должностное лицо: Небесенко Надежда Анатольевна.

4. Правовое регулирование:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ);
- Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- Федеральный закон от 27.07. 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- решение окружного Совета депутатов города Калининграда от 16.07.2008 № 210 «О юридических лицах администрации городского округа «Город Калининград» (в последующих редакциях).

5. Аукцион является открытым по составу участников.

6. Информационная карта:

№ п/п	Наименование пункта:	Текст пояснений:
1.	Предмет аукциона:	на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:150704:176 по ул. А Суворова в г. Калининграде.
2.	Реквизиты решения о проведении аукциона:	Постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 14.08.2024 № 728 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:150704:176 по ул. А Суворова в г. Калининграде».
3.	Площадь земельного участка:	Площадь земельного участка составляет **3 177 кв. м**
4.	Принадлежность з/у к определенной категории земель / разрешенное использование:	5. Земли населенных пунктов. 6. Стоянка транспортных средств.
5.	Права на земельный участок:	в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости (п. 1 ст. 16 Земельного кодекса Российской Федерации).
6.	Ограничения прав на земельный участок:	В соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости.
7.	Начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы).	1 125 000 (один миллион сто двадцать пять тысяч) руб. 00 коп. на основании отчета об оценке рыночной стоимости недвижимости № МК0335300000224000221 от 08.07.2024.
8.	«Шаг аукциона»:	**«Шаг аукциона»: в размере 3 %**, а именно 33 750 руб. 00 коп.
9.	Срок аренды земельного участка:	58 (пятьдесят восемь) месяцев.
10.	Льготы по арендной плате:	Отсутствуют.
11.	Форма заявки на участие в аукционе:	В соответствии с приложением № 1 к извещению о проведении аукциона.
12.	Порядок размещения извещения:	Извещение размещается на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов https://torgi.gov.ru/new/public (далее – официальный сайт), официальном сайте администрации городского округа «Город Калининград» в сети Интернет www.klgd.ru.
13.	Порядок регистрации на электронной площадке, правила проведения аукциона:	Для обеспечения доступа к участию в аукционе заявителям необходимо пройти процедуру регистрации в соответствии с регламентом электронной площадки www.rts-tender.ru (далее - электронная площадка)[4]. Юридическое лицо, владеющее электронной площадкой, в том числе необходимыми для ее функционирования программно-аппаратными средствами, обеспечивающее ее функционирование, включенное в перечень операторов электронных площадок, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р «Об утверждении перечней операторов электронных площадок и специализированных электронных площадок, предусмотренных Федеральными законами от 05.04.2013 № 44-ФЗ, от 18.07.2011 № 223-ФЗ». Адрес: 121151, г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д. 23А. Сайт: www.rts-tender.ru. Адрес электронной почты: ilnfo@rts-tender.ru. тел.: +7 (499) 653-77-00 Порядок регистрации на электронной площадке, правила проведения аукциона в электронной форме: в соответствии с

[4] Одним из способов участия в торгах можно пройти регистрацию в ГИС Торги. Пройдя регистрацию на сайте ГИС Торги, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель и физическое лицо получает доступ к участию в торгах на электронных площадках, перечень операторов которых утвержден распоряжением Правительства РФ от 12.07.2018 № 1447-р, без прохождения дополнительных проверок и направления документов.

		регламентом электронной площадки. Регистрации на электронной площадке подлежат заявители, ранее не зарегистрированные на электронной площадке, или регистрация которых на электронной площадке, была ими прекращена. Дата и время регистрации на электронной площадке заявителей на участие в аукционе осуществляется ежедневно, круглосуточно.
14.	Размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета, возврата задатка:	*Настоящее извещение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача заявителем заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме. Перечисление задатка для участия в аукционе и возврат задатка осуществляются с учетом особенностей, установленных регламентом электронной площадки*. Для участия в торгах заявитель вносит задаток в размере: 30% от начальной цены предмета аукциона, а именно: **337 500 рублей 00 копеек.** Заявитель обеспечивает поступление задатка в срок: с даты и времени начала приема заявок в соответствии с пунктом 19 «Дата начала, дата и время окончания срока приема заявок на участие в аукционе» извещения до даты рассмотрения заявок на участие в аукционе. Задаток вносится в валюте Российской Федерации на счет оператора электронной площадки. Порядок внесения задатка определяется регламентом работы электронной площадки www.rts-tender.ru. **Получатель:** ООО «РТС-тендер» Наименование банка: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» Р/с: 40702810512030016362 Корр. счёт: 30101810445250000360 БИК: 044525360 ИНН:7710357167 КПП:773001001 Назначение платежа: внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета _____, без НДС. Аналитический счет – счет заявителя, открытый ему оператором электронной площадки при регистрации на электронной площадке. Порядок возврата задатка определяется регламентом работы электронной площадки www.rts-tender.ru. Порядок возврата задатка: - заявителям, не допущенным к участию в аукционе, задатки возвращается в течение 3 (трех) рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе; - лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, задатки возвращаются в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона; - заявителю, отозвавшему заявку до дня окончания срока приема заявок, внесенный им задаток возвращается в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отказа от проведения аукциона, возврат участникам внесенных задатков осуществляется в течение трех дней со дня принятия решения об отказе. - победителю или лицам, которым предложено заключить

		договор аренды, в соответствии с ЗК РФ, задатки засчитываются в счет аренды земельного участка. Если данные лица отказываются от заключения договора в установленном законом порядке, задатки не возвращаются. (*Сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона).*
15.	Порядок подачи заявки:	Заявка на участие в электронном аукционе (по форме согласно приложению № 1 к настоящему извещению о проведении аукциона) с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в пункте 17 «Перечень документов, представляемых участниками аукциона» настоящего извещения. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.
16.	Перечень документов, представляемых участниками аукциона:	**Заявка на участие в аукционе должна содержать следующие документы:** - заявка (в соответствии с приложением № 1 к извещению о проведении аукциона); - копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); - надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо; - документы, подтверждающие внесение задатка; - в случае подачи заявки представителем заявителя, предъявляется доверенность, оформленная надлежащим образом.
17.	Требования к участникам аукциона	Отсутствие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона, предусмотренном подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.
18.	Место подачи заявок / проведения аукциона:	Подача заявок и проведение аукциона осуществляется на электронной площадке www.rts-tender.ru.
19.	Дата начала, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе:	**Дата начала подачи заявок на участие в аукционе:** с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов.

		Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе: 03 октября 2024 года в 10 час. 00 мин. (по калининградскому времени).
20.	Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе:	07 октября 2024 года.
21.	Дата и время проведения аукциона:	08 октября 2024 года 10 часов 00 минут (по калининградскому времени).
22.	Порядок проведения аукциона:	Проведение аукциона осуществляется на электронной площадке www.rts-tender.ru 1) предложение о цене предмета аукциона увеличивает текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона на величину «шага аукциона»; 2) участник аукциона не вправе подать предложение о цене предмета аукциона в случае, если текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона подано таким участником аукциона. Время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет десять минут. При поступлении предложения участника электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.
23.	Проект договора аренды земельного участка:	В соответствии с приложением № 2 к извещению о проведении аукциона.
24.	Решение об отказе в проведении аукциона:	Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» https://torgi.gov.ru/new/public организатором аукциона в **течение трех дней** со дня принятия данного решения.
25.	Срок, в течение которого Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона:	Организатор вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но **не позднее чем за три дня** до наступления даты его проведения, а именно: **05.10.2024**.
26.	Банковские реквизиты для перечисления победителем (или единственным участником) денежных средств:	В соответствии с проектом договора аренды земельного участка (приложение № 2).
27.	Аукцион признается несостоявшимся:	**Аукцион признается несостоявшимся в следующих случаях:** - если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя; - если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе; - если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона ни один из участников не сделал предложение о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона.

		В случае если аукцион признан несостоявшимся Уполномоченный орган с лицами, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 статьи 39.12 ЗК РФ заключается договор аренды земельного участка, заключает на электронной площадке в электронной форме договор аренды земельного участка по цене, указанной в вышеуказанных пунктах.
28.	Заключение договора аренды земельного участка.	Уполномоченный орган в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 статьи 39.13 ЗК РФ, направляет победителю аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 ЗК РФ подписанный проект договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. По результатам проведения аукциона договор аренды земельного участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора. По результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора аренды земельного участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте. Если договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта указанного договора не был им подписан и представлен в уполномоченный орган, то уполномоченный орган предлагает заключить указанный договор иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.
29.	Размер взимаемой платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 ЗК РФ заключается договор аренды земельного участка	В соответствии с регламентом работы оператора электронной площадки www.rts-tender.ru по действующим тарифам площадки по имущественным торгам, размещенным по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.rts-tender.ru/tariffs/platform-property-sales-tariffs.
30.	Допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:	В соответствии с информацией из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 №339.
31.	Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	В соответствии с приложением № 3 к извещению о проведении аукциона.
32.	Обязательство по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати	Не установлено.

	месяцев:	
33.	Обязательство по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев:	Не установлено.
34.	Обязательство по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет:	Не установлено.

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.08.2024, поступившего на рассмотрение 23.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

23.08.2024г. № КУВИ-001/2024-214146197	
Кадастровый номер:	39:15:150704:176
Номер кадастрового квартала:	39:15:150704
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2023

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. А.Суворова
Площадь:	3177 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб.:	4064018.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	стоянка транспортных средств
Сведения о кадастровом инженере:	Чиркина Елена Владимировна, СНИЛС 13584145566, договор на выполнение кадастровых работ от 04.12.2023 № 3326/03996-23, дата завершения кадастровых работ: 12.12.2023 Чиркина Елена Владимировна, № 2131, в СРО Ассоциация "Кадастровые инженеры", СНИЛС 13584145566, договор на выполнение кадастровых работ от 04.12.2023 № 3326/03996-23, дата завершения кадастровых работ: 23.04.2024
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

23.08.2024г. № КУВИ-001/2024-214146197	
Кадастровый номер:	39:15:150704:176
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 39:15-6.7322 от 30.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Границы затопления определены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления". В границах зон затопления в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1. размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами., вид/наименование: Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Товарная (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ), тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, номер: 1, решения: 1. дата решения: 11.06.2020, номер решения: АЗ-28-4880, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов 2. дата решения: 18.05.2020, номер решения: 35, наименование ОГВ/ОМСУ: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов 3. дата решения: 15.06.2020, номер решения: ZoneToGKN_282BC8C5-0BD8-4E8F-BC7B-329A7EF9C4DC, наименование ОГВ/ОМСУ: Общество с ограниченной ответственностью "ВИЗИР", Петров Михаил Вячеславович
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

23.08.2024г. № КУВИ-001/2024-214146197	
Кадастровый номер:	39:15:150704:176
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Министерство градостроительной политики Калининградской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.12.2023; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № АЗ-28-4880 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе реки Товарная (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 35 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

23.08.2024г. № КУВИ-001/2024-214146197	
Кадастровый номер:	39:15:150704:176
	особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 15.06.2020 № ZoneToGKN_282BC8C5-0BD8-4E8F-BC7B-329A7EF9C4DC выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ВИЗИР", Петров Михаил Вячеславович. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.12.2023; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 10.07.2018 № 07/420-04-8 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны (zip-архив) от 11.07.2018 № ZoneToGKN_11368623-a744-4056-b779-21d85a10ec78 выдан: АО "ГИПРОНИИ "Пропан"; решение об установлении окончательной санитарно-защитной зоны для автозаправочной станции № 202 Калининградского регионального управления ООО "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт", расположенной по адресу: г. Калининград, Московский район, ул. Суворова,110 от 25.04.2018 № 16 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Малахова-Чернышева Наталия Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 5

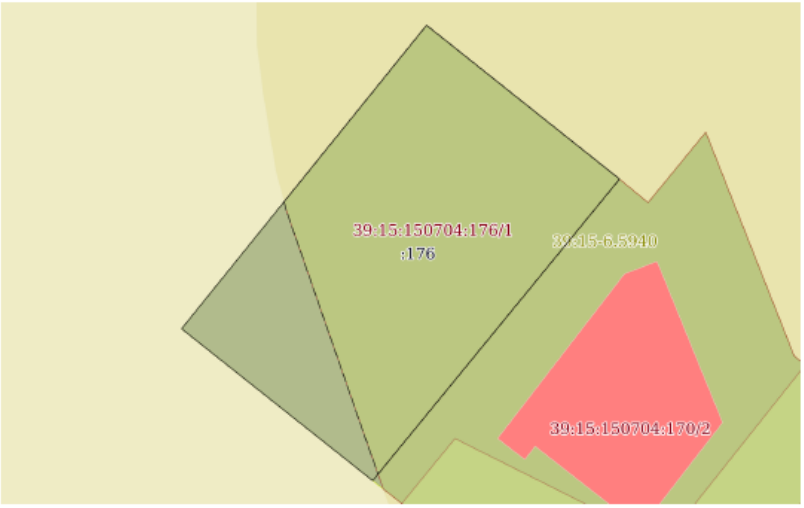
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

23.08.2024г. № КУВИ-001/2024-214146197	
Кадастровый номер:	39:15:150704:176

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 8

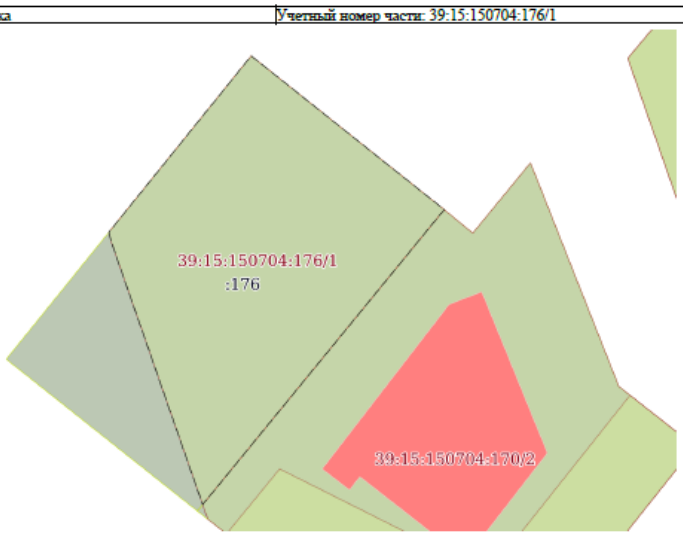
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

23.08.2024г. № КУВИ-001/2024-214146197	
Кадастровый номер:	39:15:150704:176

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:15:150704:176/1



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 9

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: 11

23.08.2024г. № КУВИ-001/2024-214146197	
Кадастровый номер:	39:15:150704:176

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
39:15:150704:176/1	2485	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 10.07.2018 № 07/420-04-8 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны (zip-архив) от 11.07.2018 № ZoneToGKN_11368623-a744-4056-b779-21d85a10ec78 выдан: АО "ГИПРОНИИ "Пропан"; решение об установлении окончательной санитарно-защитной зоны для автозаправочной станции № 202 Калининградского регионального управления ООО "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт", расположенной по адресу: г. Калининград, Московский район, ул. Суворова,110 от 25.04.2018 № 16 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границы: 39:15-6.5940; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для автозаправочной станции № 202 Калининградского регионального управления ООО "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт"; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 11

23.08.2024г. № КУВИ-001/2024-214146197	
Кадастровый номер:	39:15:150704:176

		Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № А3-28-4880 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе реки Товарная (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 35 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 15.06.2020 № ZoneToGKN_282BC8C5-0BD8-4E8F-BC7B-329A7EF9C4DC выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ВИЗИР", Петров Михаил Вячеславович; Содержание ограничения (обременения): Границы затопления определены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления". В границах зон затопления в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1. размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 39:15-6.7322; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Товарная (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия