



ООО «Центр оценки недвижимости и консалтинга»

Тел. (4012) 35-72-74, 76-35-46

236010 г. Калининград, ул. Марата, 2, помещение литер I

О Т Ч Е Т инв. № 48

дата составления 29 июля 2020 г.

**об определении рыночной стоимости земельного участка
с кадастровым номером 39:13:020026:26 площадью 708789 кв.м
для сельскохозяйственного производства**

Местоположение: Черняховский район, ориентир п. Бережковское

Дата проведения оценки:

27 июля 2020 года

СОДЕРЖАНИЕ:

	стр.
Основные факты и выводы.....	3
Задание на оценку.....	4
Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.....	5
Применяемые стандарты оценки	6
Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	7
Принятые при проведении оценки допущения и ограничительные условия.....	8
Определения и понятия.....	10
Краткая характеристика региона	13
Описание объекта оценки.....	18
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
Анализ сегмента рынка.....	24
Основные принципы оценки рыночной стоимости земли	38
Общая часть к расчетам	41
Сравнительный подход	44
Согласование результатов оценки	51
Итоговая величина стоимости объекта оценки	52
Перечень источников данных, использованных при проведении оценки	53
Список использованной литературы и руководящих документов	53

Приложение

Интернет - материалы

Копия Выписки из ЕГРН о земельном участке

Копии документов Оценщика:

- свидетельство о членстве в СРО
- квалификационный аттестат
- страховые полисы

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием для проведения настоящей оценки является договор на оказание услуг по оценке от 15.07.2020 г.

К оценке в целях определения рыночной стоимости представлен земельный участок, расположенный в Черняховском районе, ориентир п. Бережковское, участок находится примерно в 1 км на север от ориентира.

Площадь участка – 708789 ± 7367 кв.м. Кадастровый номер участка 39:13:020026:26, дата присвоения кадастрового номера 07.05.2007 г. Кадастровая стоимость 3 054 880,59 руб. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, отсутствуют. Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий или территории объекта культурного наследия отсутствуют. Сведения о границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков отсутствуют. Сведения об ограничении прав и обременении объекта недвижимости, не зарегистрированные в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: часть земельного участка расположена в границах водоохраных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области.

Субъект права – ООО Бережковское. Сведения о балансовой стоимости отсутствуют. Информации об аресте, залоге в отношении оцениваемого имущества Оценщик не имеет. На дату оценки ООО Бережковское исключено из ЕГРЮЛ, оценка производится для цели реализации в рамках процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица на основании решения Арбитражного суда Калининградской области от 17.06.2020 г. по делу № А21-15892/2019.

Представленный к оценке земельный участок неправильной формы, часть границы проходит вдоль реки Преголя, которая отделяет его от федеральной трассы и поселка. Частично покрыт кустарником и деревьями. Текущее использование – не обрабатывается. Ближайшее окружение – сельхозугодья. Подъездные пути – брусчатка, грунтовая дорога.

Для определения рыночной стоимости в ходе расчетов применяется сравнительный подход. Рыночная информация, использованная в расчетах, получена путем анализа данных открытых источников, со ссылками на них. Полученные результаты оценки находятся в доверительном интервале рыночных данных, приведенных в разделе анализа сегмента рынка.

В результате проведенных расчетов и согласования результатов, руководствуясь целью оценки, своими профессиональными знаниями и опытом работы, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка площадью 708789 кв.м с кадастровым номером 39:13:020026:26, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, местоположение: Черняховский район, ориентир п. Бережковское, участок находится примерно в 1 км на север от ориентира, определенная для цели реализации в рамках процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица, составляет на 27 июля 2020 года:

2 885 000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке от 15.07.2020 г.
Объект оценки:	Земельный участок с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного производства, площадью 708789 ± 7367 кв.м
Местоположение объекта оценки:	Черняховский район, ориентир п. Бережковское, участок находится примерно в 1 км на север от ориентира
Кадастровый номер ЗУ:	39:13:020026:26
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности ООО Бережковское
Цель оценки, вид стоимости:	Определение рыночной стоимости Итоговая величина стоимости представляется в виде конкретного числа
Назначение (задачи) оценки:	Для цели реализации в рамках процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	27 июля 2020 г.
Срок проведения оценки:	с 15 июля по 29 июля 2020 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Сведения об экологическом загрязнении объекта отсутствуют. Имущество рассматривается свободным от обременений, арестов и претензий третьих лиц. Расчеты проводятся без учета ограничений (обременений), за исключением установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления сервитутов
Форма отчета:	Письменная - полный отчет, подготовленный в соответствии с требованиями ФСО и ФЗ № 135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности»

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	Арбитражный управляющий Киселев Вадим Анатольевич, действующий на основании решения Арбитражного суда Калининградской области от 17.06.2020 г. по делу № А21-15892/2019 ИНН 391601352100 Паспорт серия 2719 №780604 выдан 14.06.2019 УМВД России по Калининградской 236029, г. Калининград, ул. Гайдара, д. 122, к. 3, кв. 99
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	ООО «Центр оценки недвижимости и консалтинга» ОГРН 1023900992928 от 14.10.2002 года ИНН 3906078964 236010 г. Калининград, ул. Марата, 2, подъезд 1 Страховой полис САО «Военно-страховая компания» № 19670В4000182 выдан 05.08.2019 г. сроком действия до 05.08.2020 г., лимит ответственности 5 000 000 рублей
Саморегулируемая организация оценщиков:	Региональная ассоциация оценщиков СРО РАО включена в единый государственный реестр СРО оценщиков 30.12.2011 г. за № 0013 350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д. 98
Сведения о специалисте-оценщике:	СПИРКИНА НАТАЛЬЯ ВЯЧЕСЛАВОВНА - Член саморегулируемой организации оценщиков с 03.04.2018 г., регистрационный № 01008 (Свидетельство № 01058 от 03.04.2018 г.) - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 004299-1 от 06.03.2018 г., ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» - Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 413658 от 17.05.2003 г., Калининградская высшая школа управления - Страховой полис САО «Военно-страховая компания» № 20670В4000046 от 19.03.2020 г. сроком действия с 02.04.2020 г. по 01.04.2021 г., размер страховой ответственности 500 000 рублей - Практический стаж работы в оценочной деятельности 22 года, с 1998 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

При подготовке отчета Оценщик руководствовался следующими стандартами оценки:

Наименование стандарта	Обоснование
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года №297. Вступил в силу 29 сентября 2015 года на основании Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации №467 от 10.07.2015г., зарегистрирован за №38894 от 16.09.2015г.	Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года №298. Вступил в силу 29 сентября 2015 года на основании Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации №467 от 10.07.2015г., зарегистрирован за №38894 от 16.09.2015г.	Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года №299. Вступил в силу 29 сентября 2015 года на основании Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации №467 от 10.07.2015г., зарегистрирован за №38894 от 16.09.2015г.	Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611	Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
Стандарты оценщиков СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации, протокол от 06.10.2015	Стандарты обязательны к применению для членов Региональной ассоциации оценщиков

СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Степень профессиональной подготовки привлеченного к выполнению работы оценщика соответствует требованиям нормативно-правовых актов, объем и глубина проведенного исследования соответствуют критерию необходимости и достаточности.

Объект оценки осмотрен лично Оценщиком. С целью позиционирования объекта оценки, оценщиком были осмотрены прилегающая зона (ближайшее окружение) и элементы благоустройства, подъездные пути и социальная инфраструктура местоположения.

Основные параметры и характеристики объекта оценки установлены по материалам, предоставленным Заказчиком.

В процессе исследования рынка и определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик учитывал основные ценообразующие факторы. Используемая в отчете информация взята из доступных публичных источников со ссылками на них.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Изложенные в отчете факты верны и соответствуют действительности.

Сделанные расчеты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий.

У меня нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

Настоящая оценка произведена в соответствии с действующим законодательством, регулирующим оценочную деятельность в РФ, федеральными стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности РФ, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными СРО оценщиков.

Сертификат качества оценки, являющийся частью данного отчета, ограничивается следующими условиями:

- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
- Оценщик исходит из того, что информация, предоставленная заказчиком, является надежной. И, тем не менее, оценщик не может принять на себя полную ответственность за точность этих сведений.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость объекта.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Имущество рассматривается свободным от обременений, арестов и претензий третьих лиц.
- Расчеты проводятся без учета ограничений (обременений), за исключением установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления сервитутов.

-
- Оценка проводится исходя из разрешенного использования земельного участка. Исследование рельефа местности, экспертиза грунтов и соответствие разрешенного использования принципу лучшего и наиболее эффективного использования Оценщиком не проводились.
 - Специальная юридическая экспертиза прав собственности, техническая экспертиза состояния, измерение физических параметров имущества оценщиком не проводились. Все количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании данных, предоставленных Заказчиком. Сведения, указанные в документах, предоставленных Заказчиком, считаются достоверными.
 - Расчеты в рамках проведения оценки осуществлены с использованием программы Microsoft Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
 - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 - Клиент принимает на себя обязательство заранее освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
 - Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценщик

Н.В. Спиркина

ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки 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 с чьей-либо стороны 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.

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.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и выполненный в соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными СРО оценщиков.

Метод проведения оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Право собственности – право владеть, пользоваться и распоряжаться каким-либо имуществом, совершать в отношении него любые действия, не противоречащие закону.

Имущество - представляют собой ресурсы (материальные и нематериальные активы), находящиеся в чем-либо владении или под чьим либо управлением, от которого в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Аренда земельного участка — это предоставление арендодателем вынесенной на местности в определенных границах территории, с определенной площадью, имеющей кадастровый номер, на основании надлежаще оформленного волеизъявления собственника либо лица, его представляющего, для возмездного и срочного пользования и/или владения в правах, определяемых на основе волеизъявления собственника земельного участка, градостроительной, санитарной, экологической и иной документации, предусмотриваемой договором аренды земельного участка.

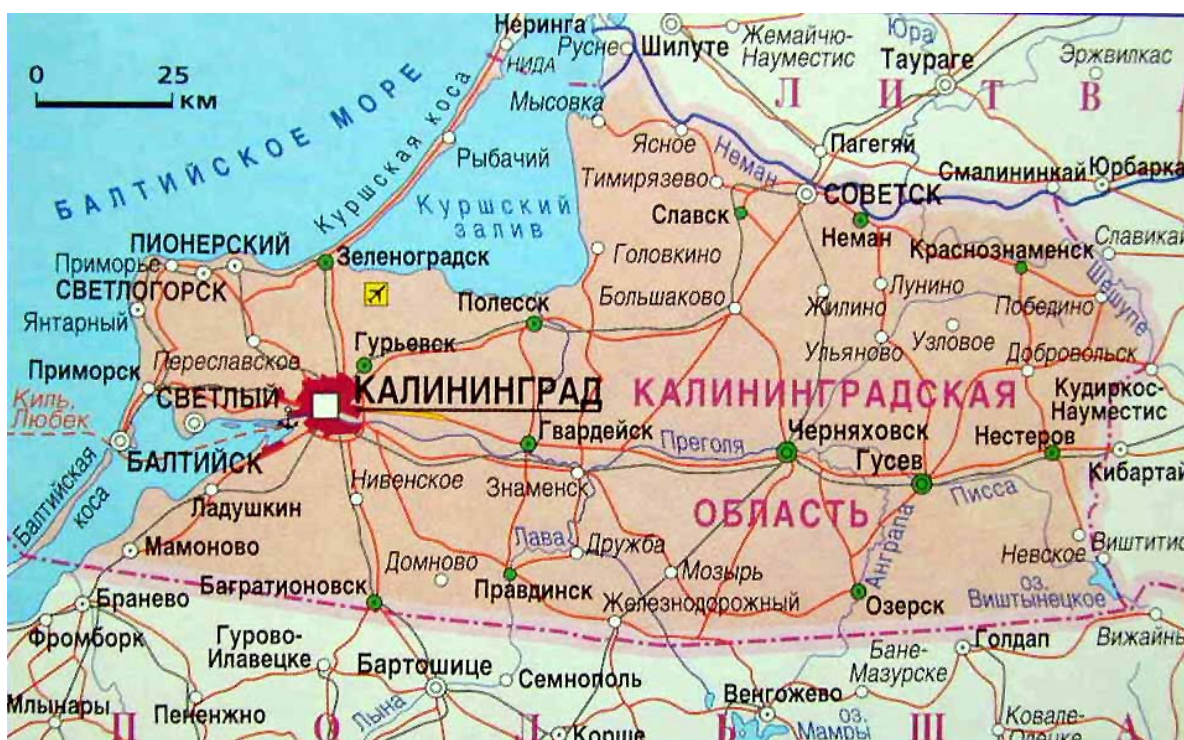
Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом, величина и периодичность которой устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

Рыночная арендная плата – текущая ставка аренды, установившаяся на рынке для определенного вида имущества.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств наиболее надежные активы.

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА

Калининградская область расположена на юго-восточном побережье Балтийского моря и является самым западным регионом России, полностью отделенным от остальной территории страны сухопутными границами иностранных государств и международными морскими водами.



По размерам территории (15,1 тыс. кв. км) это самый малый субъект Российской Федерации. Максимальная протяженность области с востока на запад составляет 205 км, с севера на юг - 108 км. Но область отличается высокой плотностью населения - 65,77 чел. на кв.км.

Численность населения области на 01.01.2020 г. составляла 1 012 253 человека, на долю городского населения приходится 76,57%. По возрасту население распределяется следующим образом: трудоспособное население – 59,2%, моложе трудоспособного – 16,7%, старше трудоспособного – 24,1%. В 2015-2019 годах население Калининградской области увеличилось. Официально на 01.01.2015 года в регионе было зарегистрировано 968,9 тыс. человек. Эта позитивная тенденция была достигнута исключительно за счет высокого уровня внешней миграции, в основном из стран бывшего СНГ.

Население области многонациональное, имеются представители 30 национальностей и народностей. Среди них наиболее многочисленны русские – 86,4%, украинцы – 3,67%, белорусы – 3,64%, литовцы - 1,09%, армяне – 1,03%, немцы - 0,82%.

Административный центр - Калининград (бывший Кенигсберг - основан в 1255 г.). Другие крупные города: Советск (бывший Тильзит, 41 тыс. чел.), Черняховск (бывший Инстербург, 37 тыс. чел.), Балтийск (бывший Пиллау, 33,2 тыс. чел.), Гусев (бывший Гумбинен, 28,2 тыс. чел.).

Область включает в себя 3 муниципальных района и 19 городских округов. Городское население составляет 77,15 % от общего числа жителей. Наиболее плотно заселены Гусевский, Черняховский, Багратионовский, Неманский городские округа и Гвардейский район. Главные промышленные центры: Калининград, Советск, Черняховск, Гусев, Светлый.

На территории области находятся два курорта всероссийского значения – Светлогорск-Отрадное (бывший Раушен) и Зеленоградск (бывший Кранц), а также национальный парк Куршская коса, внесенный в перечень объектов мирового наследия ЮНЕСКО (совместно с литовской частью косы). Еще один курорт на балтийском побережье - Пионерский (бывший Нойкурен).

Территориальная близость к деловым центрам Европы, многолетний опыт развития как одного из промышленных центров российского Северо-Запада обеспечили материальную основу для превращения Калининградской области в форпост интеграции России в европейскую экономику. Сравнительно небольшое расстояние отделяет область от европейских столиц и портов западной Европы: до Гданьска – 160 км, до Вильнюса – 350 км, до Риги – 390 км, до Варшавы – 400 км, до Минска – 510 км, до Таллинна – 580 км, до Берлина – 600 км, до Стокгольма - 650 км. От Калининграда до польской границы всего 35 км, до литовской - 70 км.

Область располагает значительными запасами природных ресурсов. На ее территории находится крупнейшее в мире месторождение янтаря (около 90 процентов мировых запасов). Есть залежи бурого угля (общая оценка запасов 1,5 млрд. тонн), торфа (2,5-3 млрд. куб. м), каменной соли класса «экстра», оцениваемые в несколько десятков тыс. тонн, песчано-гравийного материала, песка, глины, лечебных грязей, калийной соли, источники минеральных вод с минерализацией до 50 граммов солей на литр. Имеется высококлассная, с низким содержанием серы нефть. 35 месторождений нефти открыто на территории суши Калининградской области, 2 - на континентальном шельфе Балтийского моря. Компания «Лукойл» намерена завершить период геологоразведочных работ на шельфе Балтийского моря и приступить к обустройству разработки трех месторождений.

Площадь сельскохозяйственных земельных угодий достигает 262 тыс. га.

В области имеются широкие возможности для развития курортно-рекреационного и туристического комплекса, который может занять одно из ведущих мест в системе регионального хозяйства, приобрести общенациональное и даже международное значение. Мягкий климат, морское побережье с обширными песчаными пляжами и такими уникальными природными объектами, как Куршская и Вислинская косы, - немаловажные для этого факторы. В регионе планируется создание туристско-рекреационной особой зоны на Куршской косе, а также размещение на территории Калининградской области рекреационной зоны с игорным сегментом.

Здесь находится единственный в Российской Федерации незамерзающий портовый комплекс на Балтийском море. Проходящие по территории области транспортные коммуникации связывают Россию и страны Западной Европы самым кратчайшим путем. Такое геополитическое положение создает предпосылки для развития региона в качестве крупного транспортного узла и торгово-складского центра.

На сегодняшний день Калининградская область входит в число наиболее динамично развивающихся субъектов Российской Федерации. Это стало возможно не только благодаря достижениям традиционных для области отраслей промышленности, но и за счет развития современных инновационных технологий и производств, основанных на научном и кадровом потенциалах.

Основу экономики области образует промышленность. Отрасли преимущественной специализации промышленности в области: транспортное и подъёмное машиностроение, судостроение и судоремонт, сборочное производство автомобилей и техники, производство строительных материалов, целлюлозно-бумажная промышленность, деревообработка и производство мебели. В пищевой отрасли особое место занимает промышленное рыболовство.

Ведущие направления сельскохозяйственного производства – молочное и мясное животноводство; развиты птицеводство и пушное звероводство. В растениеводстве преобладает выращивание кормовых культур, картофеля и овощей. Земли сельскохозяйственного назначения занимают более половины территории области.

Калининградская область всегда находилась в энергетической зависимости от государств Балтии и Белоруссии, через территории которых осуществляется транзит с основной территории Российской Федерации до 30 % электроэнергии, 100 % природного газа, нефтепродуктов и угля. В целях обеспечения энергобезопасности региона при работе энергосистемы в режиме, изолированном от ЕЭС России, в начале марта 2018 года введены в эксплуатацию 2 новых теплоэлектростанции, в марте 2019 года - Прегольская ТЭС в Калининграде, строительство Приморской ТЭС в Светлом планируется завершить в 2020 году. 8 января 2019 г. в Калининградской области были введены в эксплуатацию морской терминал по приему СПГ и плавучая регазификационная установка (ПРГУ) «Маршал Василевский», которые обеспечивают возможность получения природного газа морским транспортом в объеме до 3,7 млрд. куб. м в год и способны при необходимости удовлетворить текущие и перспективные потребности Калининградской области. Регион теперь практически не зависит от транзитных поставок природного газа, поскольку плавучий СПГ-терминал обеспечит возможность поставок газа в Калининградскую область по альтернативному маршруту.

Территориальное положение Калининградской области объективно обуславливает значительные дополнительные затраты населения и издержки в экономике региона. Анализ практики государственной поддержки проблемных территорий многих стран показывает, что одной из перспективных и эффективных форм региональной политики любого государства является создание особых экономических зон с целью привлечения иностранных инвестиций, развития производства, внедрения новых технологий.

Особая экономическая зона Калининградской области создана в целях развития обрабатывающих отраслей экономики, высокотехнологичных отраслей, производства новых видов продукции, транспортной инфраструктуры, а также туризма и санаторно-курортной сферы. Основным преимуществом создания особой экономической зоны на территории Калининградской области является стимулирование инвестиций. С 1 апреля 2006 года вступил в действие новый закон об Особой экономической зоне (ОЭЗ) в Калининградской области. Режим ОЭЗ предоставляет инвесторам налоговые преференции на 12 лет и режим свободной таможенной зоны.

После создания на территории области Особой экономической зоны были достигнуты устойчивые тенденции к стабилизации производства. Увеличился объем выпуска продукции в электроэнергетике, машиностроении и металлообработке, легкой, ликероводочной и пищевой отраслях промышленности. Возросли масштабы жилищного строительства, при этом оно проводилось более интенсивными темпами в сельской местности. Значительно активизировалась деятельность предприятий оптовой торговли.

Спецификой производимой в области продукции и направленности местных предприятий является их ориентация прежде всего на российский рынок – около 80% продукции калининградских предприятий вывозится на основную территорию России.

Несмотря на близость общеевропейских рынков, а также развитие инфраструктуры (коммуникации, энергетика и пр.), к сожалению, направление развития на участие в международной кооперации труда, на экспорт российских товаров и услуг в Европу, развитие логистики не стало базовым приоритетом ОЭЗ.

Механизм Особой экономической зоны в Калининградской области с особенностями применения систем льгот создал условия для снятия внутренних и внешних барьеров на пути иностранных инвестиций в экономику области.

Это подтверждает реализация проекта по созданию автосборочного производства автомобилей концерна BMW, портовых сооружений и судов малого рыболовного флота. В Калининграде были введены в действие 2 крупных мясоперерабатывающих завода, один из них с литовским капиталом; построен комбикормовый завод, хладобойня, завод по производству холодильников «Снайге» и т.д. Льготы ОЭЗ создали предпосылки для становления в области такой отрасли, как производство мебели, которая в настоящее время успешно конкурирует на рынке не только России, но и Европы.

Однако набор инвестиционных льгот для калининградских резидентов ОЭЗ был растиражирован для многочисленных локальных ОЭЗ производственного и внедренческого типа на территории всей России. Для инвестора стало недостаточно мотиваций размещать свое производство в Калининградской ОЭЗ, учитывая дополнительные издержки на преодоление двух границ на пути к рынку сбыта, если аналогичные преференции он может получать в Калуге, Петербурге или Зеленограде. Все это привело к фактически замораживанию темпов привлечения инвестиций в Калининградскую ОЭЗ.

В 2015 году продолжалось закрытие многих предприятий, работавших в переходном режиме до 2016 г. Остановились самые крупные сборочные производства электробытовой техники и электроники, мебельные предприятия. Поэтому, наряду с созданием новых рабочих мест, кризисные явления в Калининградской ОЭЗ лихорадят рынок труда и требуют принятия дополнительных мер по улучшению социально-экономической ситуации в области.

С 1 апреля 2016 все предусмотренные льготы прекратили своё действие, поскольку по правилам ВТО, членом которой Россия является с 2012 года, товары, экспортируемые из ОЭЗ на остальную таможенную территорию государства, и (или) импортные компоненты произведенных в ОЭЗ товаров должны подпадать под нормальный таможенный режим, т. е. в полном объеме облагаться таможенными и налоговыми платежами. Это де-факто лишило регион значительной части доходов, ухудшило условия ведения бизнеса в регионе и снизило уровень инвестиционной привлекательности. В условиях мировой глобализации иностранные инвестиции являются одним из основных факторов экономического развития, и пример Калининградской области является тому подтверждением.

Среди вариантов решения «проблемы 2016 года» предлагались создание в Калининградской области территории опережающего социально-экономического развития (ТОР) и свободного порта — такие режимы сейчас работают только на Дальнем Востоке. Однако вместо этого функционирование ОЭЗ в Калининградской области продлевается до конца 2095 года, при этом ее планируется расширить, включив в нее территории и акватории морских портов. Инвесторам при сохранении всех основных налоговых льгот предлагают более мягкие требования к капитальным вложениям, а также пониженные страховые взносы. Кроме того, с 1 июля 2019 года реализована возможность въезда иностранцев на территорию области по электронным визам.

К сожалению, текущая политическая ситуация, отмена таможенных льгот, нестабильность законодательства негативно сказываются на инвестиционном климате, который на данный момент оценивается характеристикой «пониженный потенциал – умеренный риск». Но особое экономико-географическое положение области всегда будет привлекать предпринимателей, также большой интерес со стороны иностранных инвесторов вызывает создание большой инфраструктуры к чемпионату мира по футболу и её дальнейшее использование. Следует отметить и программы развития технологических парков, сельского хозяйства, рекреационной отрасли. Всё это в совокупности с заинтересованностью высших лиц государства в развитии региона даёт основание предполагать, что число инвестиций в экономику будет только увеличиваться, а с ним и уровень жизни.

Общие сведения по району местоположения объекта оценки

Черняховский район расположен в центральной части Калининградской области. Северная часть Черняховского района граничит с Неманским и Славским районами, на востоке — с Гусевским районом, на юго-западе — с Правдинским и Гвардейским районами, на юге граничит с Озерским районом. Площадь территории района — 1285,75 км².



Административный центр — г. Черняховск. Удаленность от Калининграда - 86 км. Количество населенных пунктов — 102, в том числе 101 сельский населенный пункт. Численность населения — 46 351 человек (2019 год), городское население составляет 76,37%..

Черняховский ГО является многофункциональным муниципальным образованием, имеет большой потенциал для развития промышленности, сельского хозяйства, транспортной отрасли, строительной индустрии, оптовой торговли, сферы общественного питания, других видов услуг, а также коневодства и туризма.

Черняховский ГО занимает выгодное экономико-географическое положение в центре Калининградской области; является первым по значимости после Калининграда опорным транспортным узлом.

Местное производство:

- производство минеральных удобрений;
- производство мясной продукции;
- производство рыбных консервов;
- сборка сложной бытовой техники;
- производство мебели;
- производство и реализация пластиковых окон и дверей.

Площадь сельхозугодий - 65576 га.

На территории Черняховска в результате слияния двух рек, Анграпы и Инструч, берет свое начало крупная водная артерия Калининградской области - река Преголя. Имеются месторождения полезных ископаемых: керамзитовые глины, торф, песок, гравий. С южной стороны города расположен военный аэродром.

Поселок Бережковское расположен в 11 км от районного центра г. Черняховск.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Имущественные права, связанные с объектом оценки, установлены в соответствии с заявлением заказчика и представляют собой права собственности.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу, что не влечет перехода права собственности к последнему.

Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество, право пользования представляет собой возможность использовать его, право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать, уничтожать и т.д.).

К оценке в целях определения рыночной стоимости представлен земельный участок, расположенный в Черняховском районе, ориентир п. Бережковское, участок находится примерно в 1 км на север от ориентира.

Площадь участка – 708789 ± 7367 кв.м. Кадастровый номер участка 39:13:020026:26, дата присвоения кадастрового номера 07.05.2007 г. Кадастровая стоимость 3 054 880,59 руб.

Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, отсутствуют. Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий или территории объекта культурного наследия отсутствуют. Сведения о границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков отсутствуют. Сведения об ограничении прав и обременении объекта недвижимости, не зарегистрированные в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: часть земельного участка расположена в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области.

Субъект права – ООО Бережковское. Сведения о балансовой стоимости отсутствуют. Информации об аресте, залоге в отношении оцениваемого имущества Оценщик не имеет.

На дату оценки ООО Бережковское исключено из ЕГРЮЛ, оценка производится для цели реализации в рамках процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица на основании решения Арбитражного суда Калининградской области от 17.06.2020 г. по делу № А21-15892/2019.

Представленный к оценке земельный участок неправильной формы, часть границы проходит вдоль реки Преголя, которая отделяет его от федеральной трассы и поселка. Частично покрыт кустарником и деревьями. Текущее использование – не обрабатывается. Ближайшее окружение – сельхозугодья. Подъездные пути – брусчатка, грунтовая дорога.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для идентификации объекта, установления количественных и качественных характеристик объекта оценки и проведения работ, Заказчиком предоставлена следующая документация:

- ✓ Выписка из ЕГРН о земельном участке № КУВИ-001/2019-22382337 от 13.09.2019 г.

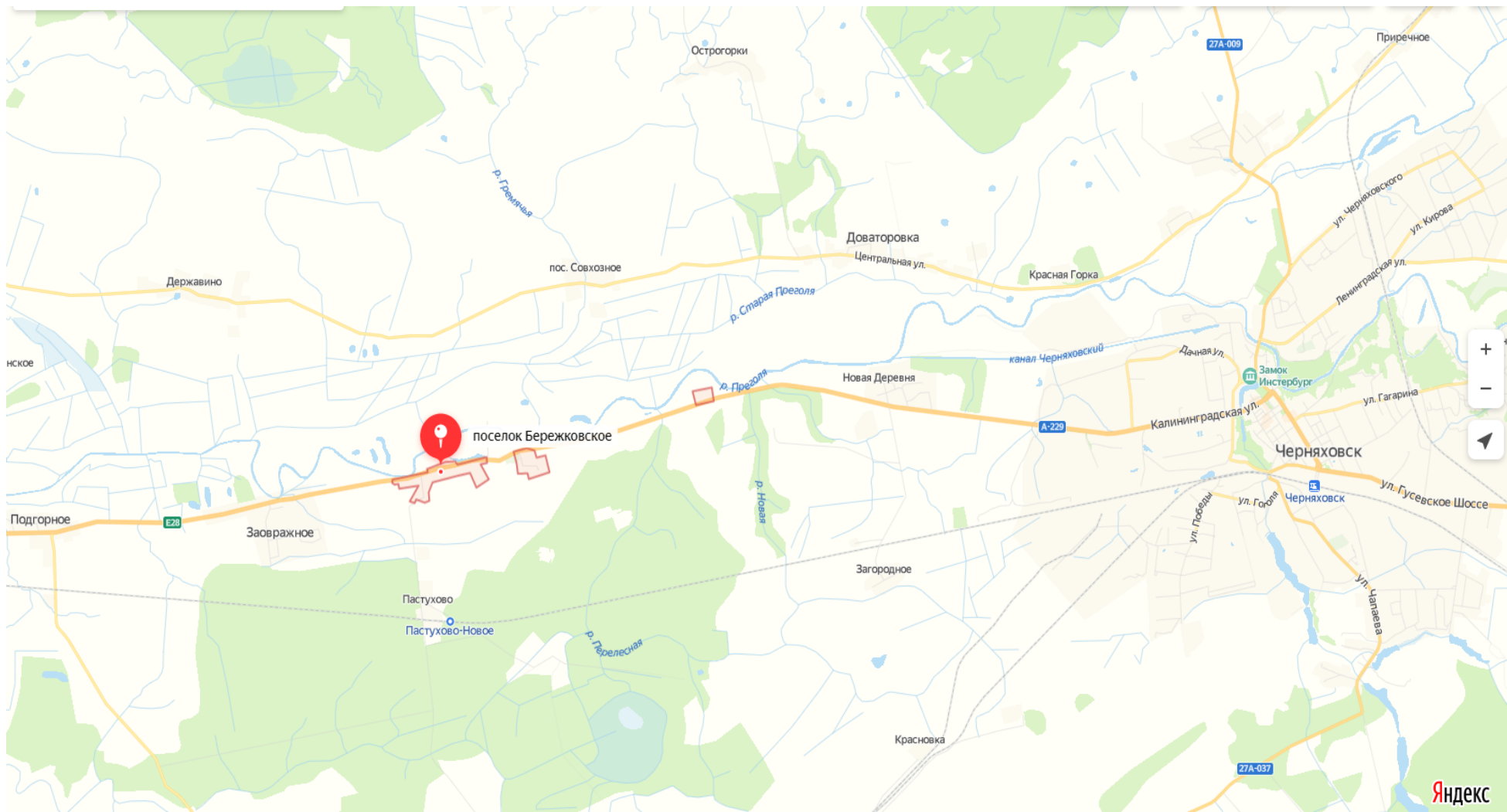
Копии документов приведены в Приложении. Все описания объекта составлены на основании данных документов, осмотра объекта оценки и интервью с Заказчиком.

ФОТОСНИМКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Карты района местоположения объекта оценки приведены ниже.





объект оценки

АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по состоянию на июль 2020 года¹

Введение с 30 марта режима нерабочих дней на территории России в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции, а также сохранение негативной внешнеэкономической конъюнктуры и карантинных мер в странах – торговых партнерах обусловили снижение экономической активности как в базовых отраслях, так и в секторе услуг. Снижение ВВП за первые 4 месяца оценивается на уровне -1,9% г/г.

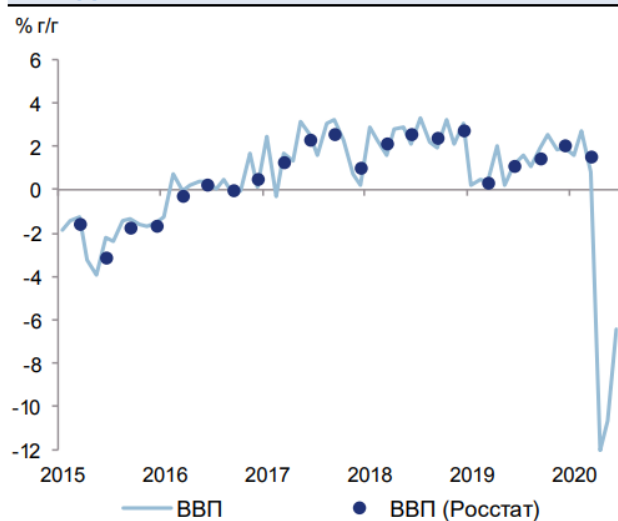
По оценке Минэкономразвития России, в июне 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП – спад сократился до -6,4% г/г по сравнению с -10,7 % г/г в мае и -12,0% г/г в апреле. В целом за 2кв20 снижение ВВП оценивается на уровне -9,6% г/г, что близко к предварительным оценкам Минэкономразвития России, сформированным в рамках подготовки сценарных условий прогноза социальноэкономического развития.

«Основным фактором восстановления экономической активности в июне стало продолжающееся снятие карантинных ограничений, которое наиболее позитивно отразилось на показателях потребительского рынка» – отмечает заместитель министра экономического развития РФ Полина Крючкова.

В июне заметно улучшилась динамика оборота розничной торговли – до -7,7% г/г по сравнению с -19,2% г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента (-11,3% г/г с -29,2% г/г в мае). В частности, спад продаж новых легковых автомобилей сократился до -14,6% г/г с уровней более -50% г/г в мае и -70% г/г в апреле.

Рост потребительской активности сопровождался восстановлением в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на потребительский спрос, – легкой промышленности, производстве мебели и др. Кроме того, продолжался рост выпуска продукции первой необходимости, который не прекращался и в предыдущие месяцы (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июль 2020 года»).

Рис. 1. Темпы снижения ВВП замедляются...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне улучшения ситуации на потребительском рынке



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

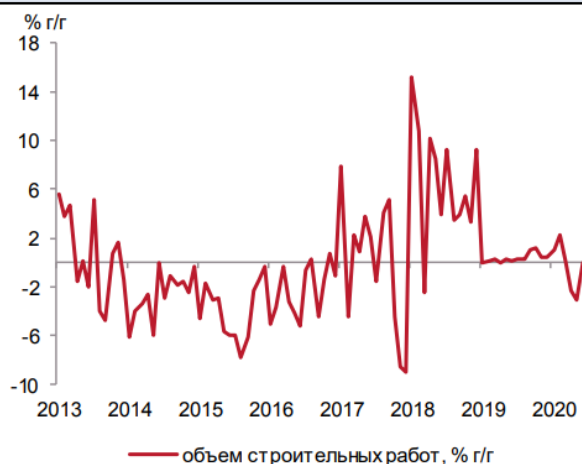
¹ <https://www.economy.gov.ru/material>, <https://zen.yandex.ru/media/lisycheva/chto-budet-s-ekonomikoi-rossii-k-koncu-2020-goda-prognoz-uchenyh-5e9727dafce1a607c0dfc2de>

В секторе услуг восстановление происходит медленнее из-за сохраняющихся ограничений в ряде регионов. Так, оборот общественного питания в июне был на -42,9% ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года, объем платных услуг населению – на -34,5% г/г (в мае падение составило -52,1% г/г и -38,9% г/г соответственно).

В целом показатели потребительского рынка в июне ожидаемо находились ниже уровней прошлого года (в реальном выражении.) Сдерживающее влияние на их восстановление оказывает снижение реальных располагаемых доходов населения, которое во 2 кв. 2020 г. составило -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1 кв. 2020 г.). В условиях ограничений на экономическую деятельность во 2 кв. 2020 г. ожидаемо снизились такие доходные компоненты, как оплата труда, доходы от собственности, доходы от предпринимательской деятельности и прочие доходы. Вместе с тем поддержку реальным располагаемым доходам населения оказывало снижение обязательных платежей (в том числе благодаря введенным мерам по предоставлению кредитных каникул), а также увеличение социальных выплат населению.

Тенденция к восстановлению наблюдается и в строительном секторе. Объем строительных работ в июне практически вышел на уровень прошлого года (-0,1% г/г) после падения в предыдущие два месяца (-2,3% г/г и -3,1% г/г в апреле и мае соответственно). Сокращение ввода в действие жилых домов замедлилось до -6,4% г/г по сравнению с -36,5% г/г в апреле и -24,4% г/г в мае.

Рис. 3. В строительстве ситуация практически нормализовалась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда сохраняется тенденция к росту безработицы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Добывающий комплекс и связанные с ним отрасли в июне по-прежнему вносили отрицательный вклад в динамику ВВП. В условиях действия сделки ОПЕК+ и слабого внешнего спроса продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-14,2% г/г в июне после -13,5% г/г в мае). Из-за снижения добычи в нефтегазовом комплексе ситуация с грузооборотом транспорта была сопоставима с прошлым месяцем (-9,5% г/г и -9,3% г/г соответственно), при этом ухудшение динамики наблюдалось как в железнодорожных перевозках нефтяных грузов, так и в трубопроводном транспорте.

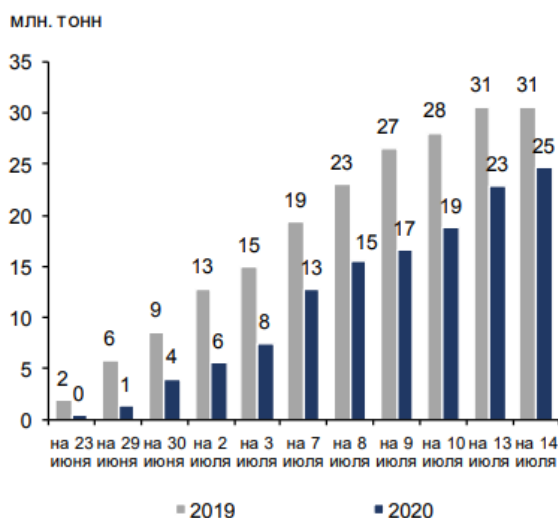
Вместе с тем начиная с августа ожидается улучшение показателей добывающего комплекса с учетом принятого 15 июля странами – участницами соглашения ОПЕК+ решения об уменьшении масштаба сокращения добычи, а также оживления экономической активности в странах – импортерах российских сырьевых товаров.

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне снизился в годовом выражении – до 3,0% г/г после 3,2% г/г в мае. Основной вклад в замедление динамики сводного индекса внес сектор растениеводства. Во-первых, сократился размер посевных площадей большинства культур. Во-вторых, снизились показатели урожайности вследствие неблагоприятных погодно-климатических условий в отдельных регионах страны, сказавшихся на развитии и созревании культур (заморозки, отсутствие осадков весной, последующая засуха). По предварительным данным Росстата (по хозяйствам всех категорий – сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) увеличение размера посевных площадей наблюдалось только по зерновым и зернобобовым культурам и овощам – рост относительно уровня прошлого года на 2,6% и 2,5% соответственно. При этом посевные площади сахарной свеклы сократились на 19,0%, подсолнечника – на 0,3%, картофеля – на 7,1%.

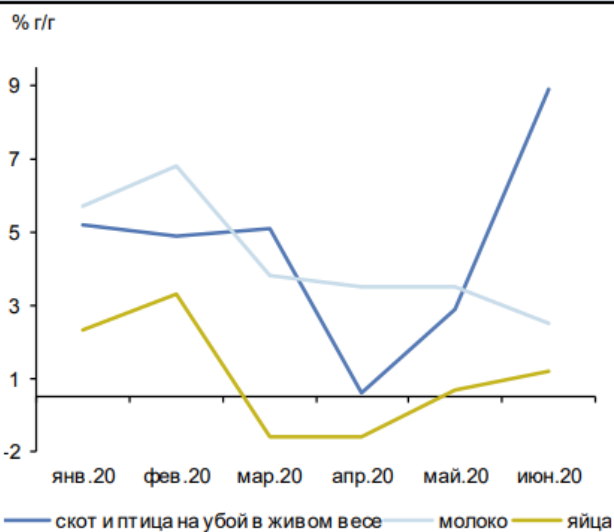
В текущем году темп уборочной кампании зерновых культур отстает от прошлогоднего, при этом по мере ее активизации отставание сокращается. В южных регионах страны (где убрано больше половины посевных площадей: Северо-Кавказский федеральный округ и Южный федеральный округ), в большей степени пострадавших от сложных погодных условий, урожайность на 7,7 ц/га и 4,3 ц/га ниже прошлогодней. В результате показатели сбора также значительно ниже прошлогодних значений – на 19% и на 24,1% соответственно.

Рис. 5. Отставание по сбору зерновых сокращается



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Сектор животноводства также демонстрирует положительную динамику



Источник: Росстат

По картофелю и овощам, по данным Минсельхоза России (без учета хозяйств населения), показатели сбора значительно превышают прошлогодние. Так, по состоянию на 14 июля, картофеля собрано в 3,2 раза больше, чем в прошлом году, овощей – на 52,3% при росте урожайности – на 74,1 ц/га и на 17,5 ц/га соответственно.

Сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) ускорился до 8,4% г/г в июне после 2,4% г/г в мае. Продолжается рост объемов производства молока (на 2,2% г/г в июне против 3,0% г/г месяцем ранее). Вместе с тем на фоне незначительного роста поголовья птицы (на 0,3% по состоянию на 1 июля 2020 г. по отношению к соответствующей дате предыдущего года) производство яиц выросло на 0,7% г/г против околонулевой динамики в мае (0,2% г/г).

Картина инфляции

В июне 2020 г. инфляция составила 3,2 %, что соответствует прогнозируемому значению. Восстановление потребительского спроса в условиях снятия карантинных ограничений вызвало естественный, но умеренный рост цен в непродовольственном сегменте. Кроме того, сыграл роль статистический эффект низкой базы июня прошлого года, когда темпы роста потребительских цен заметно снизились из-за аномальной для июня дефляции в сегменте плодоовощной продукции.

Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июне 2020 г. составил 0,22% м/м после 0,27% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,26% м/м SA1 (0,17% м/м SA в мае). Рост цен на продовольственные товары в июне оставался умеренным (0,2 % м/м, как и в мае).

Благодаря поступлению на рынок нового урожая, а также стабильной динамике курса рубля второй месяц подряд наблюдается умеренное снижение цен на плодоовощную продукцию (где -0,34% м/м в июне после - 0,37% м/м в мае).

Темп роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции сохранился на уровне прошлого месяца (0,2 % м/м). При этом цены на отдельные товары, которые росли повышенными темпами в марте–апреле (яйца, сахар), в июне снижались.

Непродовольственная инфляция в июне несколько ускорилась (до 0,34 % м/м после 0,25 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,36 % м/м SA после 0,25 % м/м SA месяцем ранее). Умеренное ускорение роста цен в июне (с исключением сезонности) наблюдалось по основным потребительским товарам не первой необходимости, для которых ранее действовали ограничения в период самоизоляции, – одежда и обувь, мебель, парфюмерно-косметические товары и др. В условиях снятия ограничений на передвижение населения в большинстве регионов также возобновился рост цен на автомобильный бензин после двух месяцев отрицательной динамики.

Рост цен на потребительские услуги в июне резко замедлился (до 0,1 % м/м после 0,5 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,1% м/м SA и 0,3% м/м SA соответственно).

В июне проявился сезонный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги, при этом в условиях остаточных ограничений, связанных с противодействием распространению новой коронавирусной инфекции, он был менее выраженным, чем это характерно для начала туристического сезона. Кроме того, в июне снизились цены на услуги воздушного транспорта.

Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в июне продолжила снижаться, второй месяц подряд сохраняясь ниже целевого ориентира Банка России (2,9 % м/м SAAR3 в июне после 3,6% м/м SAAR в мае и 4,8 % м/м SAAR в апреле).

В июле на годовые темпы инфляции будет оказывать влияние ежегодная индексация услуг ЖКХ. Вместе с тем совокупная индексация в целом за год сохранена на уровне 2019 года. По оперативным данным на 6 июля, рост потребительских цен оценивается на уровне 3,3% г/г. По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики и благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции, темпы инфляции в июле ожидаются на уровне 0,3–0,4% м/м, что соответствует диапазону 3,3–3,4% г/г.

Индекс промышленного производства в марте 2020 года по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года составил 92,6%, в I квартале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 97,5%.

Объём работ в строительном секторе в I квартале 2020 года составил, по оценке, 7,6 млрд. рублей, что на 19,8% выше уровня предыдущего года.

Средняя цена 1 м² общей площади квартир в I квартале 2020 года на первичном рынке жилья составила 52978 рублей, на вторичном – 56901 рубль.

Оборот розничной торговли в I квартале 2020 года составил, по оценке, 44,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах равно 102,9% к соответствующему периоду 2019 года, в марте 2020 года – 15,9 млрд. рублей и по сравнению с мартом 2019 года – 105,8%.

Оборот общественного питания в I квартале 2020 года составил, по оценке, 3,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах равно 100,3% к соответствующему периоду 2019 года, в марте 2020 года – 1,1 млрд. рублей и по сравнению с мартом 2019 года – 95,4%.

По состоянию на 1 марта 2020 года предварительная численность постоянного населения составила 1 014 021 человек, увеличившись с начала года на 1509 человек.

Калининградская область является геостратегическим регионом Российской Федерации, одной из ключевых особенностей социально-экономического развития которой является ее полуэксклавное положение. Социально-экономическое развитие Калининградской области невозможно без успешного решения задач по экономическому и социальному развитию региона программно-целевым методом. С этой целью в регионе реализуется Государственная программа Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Калининградской области».

По итогам 2019 года:

- объем валового регионального продукта на душу населения составил 487,2 тыс. рублей (увеличение в 1,7 раза относительно уровня 2013 года); производительность труда одного занятого в экономике составила 1022,6 тыс. рублей (увеличение в 1,8 раза относительно уровня 2013 года);
- объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) на душу населения составил 80,1 тыс. рублей;
- ожидаемая продолжительность жизни при рождении составила 73,56 лет (увеличение на 3,05 года по сравнению с 2013 годом);
- среднедушевые денежные доходы населения выросли в 1,4 раза относительно уровня 2013 года и составили 28,6 тыс. рублей;
- доля населения с денежными доходами ниже региональной величины прожиточного минимума в общей численности населения субъектов Российской Федерации находится в пределах 12,7-13,7 процентов.

Выводы

На восьмом году стагнации, со снижением уровня благосостояния населения, Россию постигло две беды – к-пандемия, охватившая весь мир, и мировой экономический кризис, спровоцировавший резкое, более чем вдвое снижение мировых цен на углеводородное сырье и топливо.

¹ https://kaliningrad.gks.ru/statistical_news/document/83974?print=1,
https://www.economy.gov.ru/material/file/f96cb82df0cb65449f55b8f9a19fbc66/Report_25042020.pdf

Для российской экономики эти события особенно болезненны. Наша страна в последние шесть лет (2014-2019 гг.) находилась либо в экономическом кризисе (2014-2016 гг.), либо имела слабый экономический рост (около 1,5% в год) в 2017-2019 гг. В 2019 г., по сравнению с 2013 г., уровень доходов населения (в сопоставимых ценах) снизился на 9,6%. Это тем более прискорбно, что среднедушевой ВВП, пересчитанный в доллары по паритету покупательской способности (\$ППС), у нас очень низок в европейском масштабе.

Несмотря на декларации и призывы, экономика России так и не сошла с «нефтяной иглы», в ней не построен внутренний механизм выхода из кризиса и послекризисного подъема. Все предыдущие выходы из кризиса связаны с восстановлением мировых цен на нефть. Последнее достаточно ярко проявилось в 2010-2013 гг., когда выход был обусловлен почти двукратным ростом мировой цены нефти. В результате наша страна восстановилась и превысила лучшие докризисные показатели по экономике и по социальной сфере.

Сегодняшний кризис характеризуется тремя показателями: ростом инфляции, падением ВВП из-за нерабочих дней и падением ВВП из-за падения цен на углеводородное топливо и сырьё (нефть, нефтепродукты, природный газ и сырьё), а также другие сырьевые продукты российского экспорта.

Сельское хозяйство Калининградской области: перспективы развития

Калининградская область, ввиду своей удаленности от основных территорий страны, считается одним из самых проблемных регионов России. Трудности в этой части РФ испытывают зачастую как промышленные компании, так и предприятия АПК. Однако, несмотря на это, к примеру, сельское хозяйство в Калининградской области в последнее время, как и практически везде в РФ, испытывает определенный подъем.

Особенности региона. Со времен СССР Калининградская область считается одним из самых освоенных в плане сельского хозяйства регионов. Достаточно сказать, что только под пашни здесь занято около 800 тыс. га земли, что оставляет 60% площади территории. При этом 92% таких участков в области мелиорировано. Единственное, в регионе даже сегодня требуются большие средства на осушение некоторых земель.

Специализация. Достаточно хорошо в Калининградской области на сегодня развиты как животноводство, так и растениеводство. На долю первого в сельском хозяйстве региона приходится около 47%, второго — 53%. Территорию область имеет небольшую. При этом традиционно часть продукции отсюда импортируется в Европу. Поэтому доля поставляемых на отечественный рынок продуктов животноводства и растениеводства из Калининградской области обычно невысока. В большинстве случаев она не превышает 0.5-1% от общих показателей в России.

Растениеводство. Эта отрасль на данный момент является одной из самых важных в экономике Калининградской области. Выращиваются на полях в этой части России многие разновидности сельскохозяйственных культур. Очень много регион поставляет на отечественный и мировой рынок, к примеру, рапса. По объемам выращивания этой культуры Калининградская область зачастую занимает даже первые места в России. Также достаточно популярными в регионе являются следующие виды сельскохозяйственных растений: тритикале; гречиха; кукуруза; пшеница; рожь; ячмень; овес; бобовые. Помимо этого, довольно-таки много в Калининградской области выращивается горчицы, картофеля и овощей.

Животноводство. Сельское хозяйство для Калининградской области — отрасль, безусловно, перспективная. В особенности это касается животноводства. Таких хозяйств в регионе всегда было достаточно много. Специализируются сельхозпредприятия этой направленности в области на выращивании самых разных видов животных. Очень много в регионе, к примеру, овцеводческих хозяйств. Также фермеры в Калининградской области

выращивают коз. Вторым по распространенности после МРС направлением животноводства в этом регионе является птицеводство. В области фиксируются неплохие показатели по поставкам на рынок мяса кур и яиц. Считается, что достаточно хорошо в Калининградской области развито и свиноводство. Также некоторые хозяйства региона содержат молочный КРС.

Какие существуют проблемы. В Калининградской области, как и практически везде в России, на сегодня намечается некоторый рост производства сельскохозяйственной промышленности. Жесткий кризис 90-х годов прошлого века, когда большая часть пахотных земель в регионе была заброшена, а коров, свиней и коз нечем было кормить, на данный момент уже практически полностью преодолен. Однако, конечно же, еще и сегодня область испытывает некоторые проблемы с развитием сельского хозяйства.

Основными проблемами этой отрасли экономики в Калининградской области сегодня являются:

- высокая конкуренция на рынке из-за завоза дешевых продуктов питания из Польши и Литвы;
- отсутствие адекватного механизма средне- и долгосрочного кредитования хозяйств;
- низкие объемы внесения удобрений;
- довольно-таки слабая кормовая база.

В последние годы в Калининградской области наблюдается рост производства мяса МРС, свинины и птицы. О говядине такого сказать, к сожалению, нельзя. КРС мясного направления в регионе практически не разводится. Темпы производства говядины в области продолжают снижаться.

В растениеводстве основной проблемой в Калининградской области является низкие объемы внесения удобрений. Техникой на настоящий момент хозяйства этого региона также обеспечены не в полном объеме.

Самой серьезной же проблемой сельскохозяйственных предприятий Калининградской области, специализирующихся на растениеводстве, является заболоченность и вымокание земель из-за дождей. Из-за этого фермеры и крупные предприятия АПК в регионе сегодня несут огромные потери.

В советские времена в совхозах и колхозах Калининградской области мелиорационные работы проводились на огромных площадях. Сейчас же земля в регионе по-большей мере разбита на долевые участки. Соответственно, и скооперировать владельцев для того, чтобы произвести необходимые работы по осушению, на настоящий момент достаточно проблематично.

Перспективы развития. Базовые основы развития сельского хозяйства в Калининградской области были заложены в 2006 г. Тогда руководство региона определило приоритеты развития АПК. Также в 2006 г. были сформированы принципы поддержки отрасли со стороны властей. Несколько последующих лет в регионе уделяли максимум внимания, к примеру, развитию племенного животноводства, обучению квалифицированных кадров, разработали, пусть и не совершенные, но все же более-менее рабочие схемы кредитования и отношений фермеров с банками.

Достаточно много со стороны министерства сельского хозяйства Калининградской области для развития АПК в регионе было сделано и в 2018-2019 г.г. К сожалению, с этого времени уже достаточно окрепшие производители области с оборотом свыше 100 млн руб. в год начали платить НДС. Более мелкие же хозяйства от этой обязанности пока освобождены. Но при этом НДС в регионе закладывается в стоимость удобрений, топлива и пр. То есть часть своих денег крупные хозяйства себе в последующем возвращают.

К мерам же поддержки региональных фермеров и АПК, принятым ответственными структурами и губернатором области Антоном Алихановым, можно отнести прежде всего отмену утилизационного сбора на технику. Власти области считают, что такое решение облегчит хозяйственникам оснащение парка сельхозмашин.

Грантовая система позволила привлечь калининградских фермеров к занятию овощеводством. До этого хозяйств подобной специализации в регионе было очень мало. Также многие фермеры Калининградской области в последние годы занялись выращиванием овощей и шампиньонов. Это направление в регионе также признано очень перспективным.

Начиная с 2006 г., в области постоянно увеличивались темпы производства картофеля, капусты и свеклы. Благодаря поддержке властей, примерно с 2016 г. в регионе также начали улучшаться показатели по выращиванию пекинской и брюссельской капусты, моркови, брокколи. Это направление растениеводства в регионе власти собираются поддерживать и дальше.

Сыроварни. Еще одной перспективной отраслью сельского хозяйства в Калининградской области считают сыроварение. На настоящий момент в регионе достаточно активно развиваются небольшие предприятия этой специализации. Поскольку в области достаточно хорошо развито козоводство, сыры здесь производятся чаще всего из молока именно этих животных.

Успехи. Сельскохозяйственная отрасль, таким образом, в Калининградской области признана более чем перспективной. За последние несколько лет в плане развития АПК его работникам при поддержке администрации и губернатора Антона Алиханова удалось добиться значительных успехов. Еще 5-10 лет назад на полках магазинов в регионе можно было видеть в основном привозную сельскохозяйственную продукцию. Сегодня же область обеспечивает себя подобными товарами практически на 100%.

Рынок недвижимости – по сути всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но - это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих пути и темпы развития всех регионов.

Характеристика рынка земельных участков

В настоящее время риэлтерскими агентствами предлагаются к продаже земельные участки различного назначения. Вместе с тем следует признать, что ажиотажа на землю уже нет, это связано прежде всего с общим кризисом, а также с тем фактом, что правительство стало «следить» за тем, чтобы земли сельскохозяйственного назначения использовались, а не были заброшены в перспективе на будущий спрос.

Как отмечают эксперты, сегмент больших участков земель сельхозназначения площадью более 25 га менее всего затронут снижением цен. Во-первых, таких участков на рынке представлено в принципе немного - это единичные предложения. Во-вторых, в агентствах просто не набирается статистики сделок, - а цену предложения продавцы пока не снижают. Не остановился и процесс смены статуса сельскохозяйственных участков - но, речь идет исключительно об интересных объектах (красивый ландшафт, недалеко водоем, наличие дороги с твердым покрытием, возможность подведения электричества, примыкание к границам населенного пункта).

В сегменте земель сельхозназначения с небольшими участками (1,5-7 га) идут единичные сделки, с дисконтом к рублевой цене в размере 12-50%. Причем, как показывает практика, снижение цен тут не влечет увеличения спроса. А стартовая цена на интересные участки, которые могут заинтересовать инвестора, пока не настолько сокращается: максимальная скидка, которую можно ожидать - 20%.

Важным условием развития сельского хозяйства является наличие эффективного прозрачного рынка земельных ресурсов. За последние годы была проделана значительная работа.

Проведенный в Калининградской области мониторинг использования земель сельскохозяйственного назначения позволил понять структуру имеющегося рынка, выработать основные комплексные мероприятия. Была фактически выстроена система муниципального земельного контроля. Разработаны и реализуются планы проверок. Собственник должен нести ответственность за земли, находящиеся в его собственности и использовать их по назначению.

Ведется работа по введению в оборот не востребуемых земельных долей. Правительство Калининградской области активно участвует в законотворческой деятельности, готовит проекты нормативно-правовых актов, направленных на совершенствование земельного законодательства. Ряд из предложений Правительства области были реализованы в принятых на федеральном уровне документах.

При этом доля используемых по назначению сельскохозяйственных угодий остается низкой – практически половина их не используется. Действующее федеральное законодательство затрудняет работу в этом направлении.

Состав земель и виды разрешённого использования земель сельхозназначения

Земли сельскохозяйственного назначения - одна из категорий земель, установленных Земельным кодексом РФ (п.1 ст.77).

Землями сельскохозяйственного назначения являются земли, находящиеся за пределами населённых пунктов и предназначенные для того или иного вида сельскохозяйственной деятельности, например, для сельхозпроизводства и переработки сельскохозяйственной продукции, ведения фермерского хозяйства, или создания рыбного хозяйства т.д.

Конкретное назначение сельскохозяйственных земельных участков и, соответственно, возможность ведения на них того или иного вида деятельности и возможность строительства сопутствующих объектов производства, инженерных коммуникационных объектов, складирования продукции или полный запрет на это строительство определяется видом разрешённого использования.

Основными видами разрешённого использования земель сельскохозяйственного назначения являются следующие:

- для сельскохозяйственного использования;
- для ведения сельскохозяйственного производства - пашни, сенокосы, пастбища, участки, занятые многолетними насаждениями, в том числе садами, виноградниками и др.;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- для дачного строительства - участки, предоставленные гражданам или приобретённые ими в целях отдыха (с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);
- для ведения садоводства - участки, предоставленные гражданам или приобретённые ими для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём);
- для ведения животноводства;

- для сенокосения и выпаса скота;
- для ведения огородничества;
- охотничьи угодья;
- для ведения пчеловодства или др.;
- для создания защитных лесных насаждений;
- для научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством;
- для ведения рыбных промыслов;
- для создания форелевого хозяйства;
- иные варианты.

К землям сельскохозяйственного назначения также относятся и земли, занятые замкнутыми водоёмами, - в случае, если они находятся внутри земель сельскохозяйственной категории.

Замкнутые водоёмы - это, прежде всего, пруды естественного или искусственного происхождения. Они могут служить, например, для обеспечения полива угодий, рыбного хозяйства и для поддержания экологического баланса.

В составе земель для сельскохозяйственного производства есть разновидность - «сельскохозяйственные угодья». Эти земли находятся в режиме особой государственной защиты. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, занятые:

- внутрихозяйственными дорогами,
- коммуникациями,
- лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений,
- зданиями, строениями, сооружениями для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки для сельскохозяйственного производства

Правовой режим таких участков и их использование регулируется Земельным кодексом РФ (п.1 ст. 85, п.6. ст. 87, ст.78)

“Для сельскохозяйственного производства” - это вид разрешенного использования земельных участков категории “земли сельскохозяйственного назначения”. Такие земли обладают уникальными природными свойствами, плодородием, позволяющими выращивать на них сельскохозяйственную продукцию.

На земельных участках для сельскохозяйственного производства ведётся обработка земли для производства сельскохозяйственных культур и иной сельхозпродукции, а также может осуществляться хранение, переработка этой продукции.

Для сельскохозяйственного производства могут использоваться и земельные участки, относящиеся к сельхозугодьям. Они различаются по видам культивируемых групп растений и способу воздействия на землю и растения, то есть комплексу применяемых агротехнических мероприятий.

Обычно для участков с разрешенным видом использования “для сельхозпроизводства” указывается и конкретный вид сельскохозяйственной деятельности: пашня, животноводство, многолетние насаждения.

Сельскохозяйственные угодья используются для выращивания сельскохозяйственных культур, выпаса скота, заготовки кормов. К ним относятся:

- пашня,
- сады,
- луга,
- сенокосы,
- пастбища.

Самостоятельную категорию угодий составляют оленьи пастбища, обладающие самостоятельным правовым режимом и подлежащие особой охране.

К угодьям относятся также залежные земли, т.е. пашня, которая более одного года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлена под пар.

Сельскохозяйственные угодья - наиболее ценные земли, характеризующиеся высоким естественным плодородием, либо мелиорированные земельные участки. Они закрепляются за сельскохозяйственными предприятиями различного типа, фермерскими хозяйствами, учебными и научно-исследовательскими организациями.

На земельных участках с разрешённым видом использования «для сельскохозяйственного производства» можно построить животноводческую ферму, разборный ангар, здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, или иные постройки, обеспечивающие сельскохозяйственную деятельность.

В случае строительства зданий и капитальных строений (капитальный склад, цех, амбар, овощехранилище, мастерская, гараж и т.д.) разрешённый вид использования земельного участка «для сельскохозяйственного производства» подразумевает необходимость получения разрешения на строительство.

Основные ценообразующие факторы для сегмента рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения:

- местоположение и транспортная доступность объекта;
- расположение (удаленность) от центральной части города и областного центра, где сконцентрирована основная коммерческая активность;
- расположение относительно основных транспортных магистралей и объектов инженерной инфраструктуры;
- физические характеристики и особенности объекта, в том числе:
- плодородность почвы;
- общая площадь объекта;
- разрешенное использование;
- геометрические формы, геологические особенности и рельеф;

Исследуемый сегмент рынка классифицируется Оценщиком как «активный». Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

На региональном рынке на дату оценки в публичной оферте число предложений продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения достаточно большое. Для анализа публичных предложений использовалась информация интернет-ресурсов и региональных печатных изданий.

Все участки категории земли сельхозназначения, передаваемые права - собственность.

Разброс цен предложений - от 2,6 до 7,3 рублей за квадратный метр. Средняя цена предложения 4,5 руб./кв.м. Средняя площадь участков в выборке 26,7 га.

Данные сведены в таблицу. Скриншоты хранятся в базе данных оценщика.

№ п/п	Дата предложения	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, га	Цена за гектар, руб.	Цена за 1 кв.м, руб.
1	05.07.2020	Черняховский р-н п. Бережковское	1 750 000	34,4	50 872	5,1
2	30.06.2020	Черняховский р-н п. Бережковское	200 000	4,0	50 000	5,0
3	10.07.2020	Черняховский р-н п. Доваторовка	1 165 500	25,9	45 000	4,5
4	10.07.2020	Черняховский р-н п. Доваторовка	2 952 000	65,6	45 000	4,5
5	23.07.2020	Черняховский р-н ор-р п. Новая Деревня	712 500	14,25	50 000	5,0
6	05.07.2020	Черняховский р-н п. Свобода	350 000	7,0	50 000	5,0
7	13.03.2020	Черняховский р-н п. Шоссейное	1 644 541	40,9352	40 174	4,0
8	13.03.2020	Черняховский р-н ор-р п. Лесное	1 765 625	24,2	72 960	7,3
9	22.07.2020	Озерский р-н п. Садовое	2 000 000	42,3851	47 186	4,7
10	18.07.2020	Озерский р-н ор-р п. Филипповка	600 000	20,04	29 940	3,0
11	04.07.2020	Полесский р-н п. Тюленино	290 000	11,2	25 893	2,6
12	16.07.2020	Полесский р-н	250 000	6,3	39 683	4,0
13	22.07.2020	Полесский р-н п. Свободный	950 000	20,0	47 500	4,8
14	14.07.2020	Полесский р-н п. Малая Матросовка	5 000 000	91,7773	54 480	5,4
15	02.07.2020	Гвардейский р-н п. Дальнее	2 600 000	48,0	54 167	5,4
16	21.07.2020	Гвардейский р-н п. Речное	500 000	16,6	30 120	3,0
17	13.07.2020	Гвардейский р-н п. Суходолье	550 000	11,0	50 000	5,0

№ п/п	Дата предложения	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, га	Цена за гектар, руб.	Цена за 1 кв.м, руб.
18	08.07.2020	Гвардейский р-н п. Семеново	900 000	21,9	41 096	4,1
19	13.07.2020	Гурьевский р-н п. Воробьево	250 000	5,2671	47 464	4,7
20	14.07.2020	Гурьевский р-н п. Светлое	999 999	22,2222	45 000	4,5
21	05.07.2020	Гурьевский р-н п. Светлое	499 000	16,0	31 188	3,1
22	07.07.2020	Багратионовский р-н п. Долгоруково	1 250 000	37,9764	32 915	3,3
23	27.07.2020	Багратионовский р-н ор-р п. Каменка	1 500 000	27,6	54 348	5,4

Для получения диапазона цен предложений, отвечающего однородности и нормальности распределения, вычисляются коэффициенты вариации (допустимое значение – менее 33%), эксцесса, асимметрии. Расчеты выполнены с помощью статистических функций Microsoft Excel.

Наименование	Показатель	Примечание
Среднее значение	4,50	
Мода	5,00	
Медиана	4,70	
Среднеквадратичное отклонение	1,02	
Коэффициент вариации V	22,7%	менее 33%, т.е. совокупность однородная
Эксцесс	1,2314	эксцесс положительный, данные сконцентрированы около среднеарифметического значения, распределение относительно остроконечное
Асимметрия	0,2984	асимметрия незначительная, распределение признается умеренно симметричным и приближенным к нормальному распределению; асимметрия положительная, т.е. больше данных с большими значениями, чем среднеарифметическое

Среднее значение определяет среднее арифметическое своих аргументов.

Мода определяет наиболее часто встречающееся или повторяющееся значение в массиве или интервале данных.

Медиана — это число, которое является серединой множества чисел, то есть половина чисел имеют значения большие, чем медиана, а половина чисел имеют значения меньшие, чем медиана.

Среднеквадратичное отклонение вычисляет стандартное отклонение по генеральной совокупности. Стандартное отклонение — это мера того, насколько широко разбросаны точки данных относительно их среднего.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического, равен отношению среднеквадратического отклонения к среднему значению.

Экссесс характеризует относительную остроконечность или сглаженность распределения по сравнению с нормальным распределением. Положительный эксцесс обозначает относительно остроконечное распределение. Отрицательный эксцесс обозначает относительно сглаженное распределение.

Асимметрия характеризует степень несимметричности распределения относительно его среднего. Положительная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону положительных значений. Отрицательная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону отрицательных значений.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Выводы. При соблюдении условия однородности и нормальности распределения выборки средний диапазон предложений на региональном рынке земельных участков категории земли сельхозназначения – от 2,6 до 7,3 рублей за квадратный метр. Средняя цена предложения 4,5 руб./кв.м.

Определение доверительного интервала стоимости 1 кв.м участков сельхозназначения:

Среднее значение, руб./кв.м	4,496
Стандартное отклонение	1,044
Размер выборки	23
Доверительное отклонение	0,427
Доверительный интервал минимум, руб./кв.м	4,0
Доверительный интервал максимум, руб./кв.м	4,9

Расчеты проведены с использованием функций Microsoft Excel СТАНДОТКЛОН.В (аргументы являются выборкой из генеральной совокупности) и ДОВЕРИТ.НОРМ. Доверительный интервал представляет собой диапазон значений. Выборочное среднее $\bar{x}$ является серединой этого диапазона, следовательно, доверительный интервал определяется как $(\bar{x} \pm \text{ДОВЕРИТ})$. Значение уровня значимости «альфа» принято равным 0,05, что означает 95-процентный доверительный уровень.

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Как правило, когда заходит речь об оценке земли, требуется определить либо рыночную стоимость земельного участка, либо рыночную стоимость права аренды земельного участка. При этом необходимо понимать, что рыночную стоимость имеют лишь те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного периода времени.

Очевидно, что рыночная стоимость земельного участка, в первую очередь, зависит от его местоположения и влияния внешних факторов, а также от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другого участка эквивалентной полезности.

Рыночная стоимость земельного участка также зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от его эксплуатации за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Необходимо учитывать, что рыночная стоимость участка изменяется во времени и оценка земли всегда проводится по состоянию на конкретную дату, при этом, при изменении целевого назначения участка (разрешенного использования), рыночная стоимость также изменяется.

Традиционно в оценочной практике определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков) — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность участка, сбалансированы наилучшим образом.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка - это наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При этом учитываются только те варианты использования, которые, во-первых, соответствуют юридическим нормам (включая градостроительные ограничения, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройству прилегающей территории), реализация которых, во-вторых, возможна физически и которые, в-третьих, приносят доход.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от оцениваемого земельного участка независимо от того, застроен участок или нет.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших городских территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов.

Так, например, наибольшим спросом пользуются участки размером в среднем по 6-8 соток под строительство коттеджей.

В рамках данной работы Оценщик считает лучшим и наиболее эффективным использованием целевое назначение участка.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ К РАСЧЕТАМ

В настоящем отчете к оценке представлено полное право собственности на землю. При расчете стоимости полных прав на землю могут использоваться все методы оценки стоимости земли.

Традиционно, определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта обычно используются три основных подхода: затратный; доходный; сравнительный.

Использование различных методов оценки в рамках этих подходов может привести к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. В связи с чем, по окончании расчетов Оценщик приступает к процессу согласования полученных результатов. Этот этап представляет собой окончательное определение стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход отражает совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Доходный подход связан с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет объект оценки собственнику. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход отражает точку зрения с позиции понесенных затрат по созданию объекта оценки. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод выделения традиционно применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

-
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки аналогов должны иметь одинаковый размер.

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

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода. Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);
- чистый операционный доход от всей недвижимости;
- коэффициенты капитализации для земли и для здания.

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

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод базируется на всех трёх подходах оценки: затратном, сравнения рыночных продаж, доходном. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

-
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Выбор того или иного подхода к оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В настоящем отчете для расчетов используется в рамках сравнительного подхода – метод сравнительного анализа публичных предложений, который при достаточности и достоверности рыночной информации является основным.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками используются цены предложения (спроса).

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с ними.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с объектами, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок;
- условия платежа при совершении сделки;
- обстоятельства совершения сделки;
- изменение цен на объекты за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Для составления выборки единиц сравнения установлен показатель стоимости 1 га в рублях. Далее в расчетах Оценщик переводит стоимость в удельные показатели, соответствующие данным кадастрового учета - руб./ кв.м.

Для подбора аналогов использовались доступные публичные источники информации, размещенные в сети интернет.

В настоящей работе Оценщиком на дату оценки был проанализирован сегмент рынка – земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Из числа объектов, представленных в разделе Анализа сегмента рынка, отобраны земельные участки площадью не менее 10 га, с назначением для сельскохозяйственного производства, расположенные в Черняховском районе области в сопоставимом удалении от районного центра, имеют сходную привлекательность и инфраструктуру. Передаваемые права - собственность.

Результаты выборки аналогов и расчетов представлены далее в таблицах.

Информация о предложении земельных участков

№ п/п	Источник	Местоположение	Краткое описание	Передаваемые права	Цена предложения, руб.	Площадь, га	Цена за 1 га, руб.
1	https://www.avito.ru/chernyahovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_34.4_sot._snt_dnp_188698_7558	Черняховский р-н п. Бережковское	Земельный участок Площадь: 34,4 га (+/- 15,82) кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Хорошие подъездные пути. Стоимость: 1750000 руб. Торг. Вид права – собственность	собственность	1 750 000	34,4	50 872
2	https://www.avito.ru/chernyahovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25.9_sot._snt_dnp_194550_5410	Черняховский р-н п. Доваторовка	Продается 25,9 Га земли с/х назначения для сельхозпроизводства в собственности. 39:13:020704:87 Цена за гектар = 45 000 руб.	собственность	1 165 500	25,9	45 000
3	https://www.avito.ru/chernyahovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_65.6_ga_snt_dnp_1945061_881	Черняховский р-н п. Доваторовка	Продается 65,6 Га земли с/х назначения для сельхозпроизводства в собственности. 39:13:020705:4 Цена за гектар = 45 000 руб.	собственность	2 952 000	65,6	45 000
4	https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_142500_kvm_ploschadyu_1425_sotok_kaliningradsкая_oblast_chernyahovsk_kaliningradsкая_chernyahovskiy_go_novaya_67_98599639/	Черняховский р-н ор-р п. Новая Деревня	Продам земельный участок сельхозназначения 14.25 га рядом с поселком Новая Деревня или обменяю на однокомнатную квартиру в Черняховске. можно с печным отоплением. Цена 50000 руб. за гектар+договорная	собственность	712 500	14,25	50 000

№ п/ п	Источник	Местоположение	Краткое описание	Переда- ваемые права	Цена предложе- ния, руб.	Пло- щадь, га	Цена за 1 га, руб.
5	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/227730938/	Черняховский р-н п. Шосейное	Продается земельный участок земли с/х назначения для с/х производства площадью 41 га 39:13:040012:229, стоимость 1 644 541 рублей (40 174 руб. за 1 га). Земля в собственности. Земля отдохнувшая, последнее время не использовалась под выращивание сельскохозяйственных культур. Рельеф равнинный. Хорошие подъездные пути, в 10 км. от города Черняховск. На соседнем участке находится гостиничный комплекс Парк-Отель Ангел. Участок расположен в месте слияния двух рек Писса и Анграппа, очень красивый, живописный вид	собствен- ность	1 644 541	40,9352	40 174
6	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/227731123/	Черняховский р-н ор-р п. Лесное	Продается земельный участок земли с/х назначения для с/х производства площадью 24 га 39:13:040012:251, стоимость 1 765 625 рублей. Земля в собственности. Земля отдохнувшая, последнее время не использовалась под выращивание сельскохозяйственных культур. Рельеф равнинный. Хорошие подъездные пути. На территории есть озеро, можно разводить рыбу. Заезд со стороны поселка Зеленый бор или с Гусевского шоссе. Участок находится 12 км от Черняховска	собствен- ность	1 765 625	24,2	72 960

Таблица корректировок

№ п/п	Местоположение	Площадь, га	Цена со скидкой, руб.	Итого за 1 кв.м, руб.	К на назначение	К на правовые отношения	К на местоположение	К на площадь	Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	Валовая коррекция	Удельный вес	Итого, руб. / кв.м
1	Черняховский р-н п. Бережковское	34,4	1 505 000	4,4	1,00	1,00	1,0	1	4,4	0	0,2000	0,88
2	Черняховский р-н п. Доваторовка	25,9	1 002 330	3,9	1,00	1,00	1,0	0,89	3,5	0,1026	0,1378	0,48
3	Черняховский р-н п. Доваторовка	65,6	2 538 720	3,9	1,00	1,00	1,0	1	3,9	0	0,2000	0,78
4	Черняховский р-н ор-р п. Новая Деревня	14,25	612 750	4,3	1,00	1,00	1,0	0,89	3,8	0,1163	0,1295	0,49
5	Черняховский р-н п. Шоссейное	40,9352	1 414 305	3,5	1,00	1,00	1,0	1	3,5	0	0,2000	0,7
6	Черняховский р-н ор-р п. Лесное	24,2	1 518 438	6,3	1,00	1,00	1,0	0,89	5,6	0,1111	0,1327	0,74
	Всего:									0,33 *	1,000	4,07
	Площадь, кв.м											708 789
	Рыночная стоимость земельного участка, с учетом округления, рублей											2 885 000

* Средняя ошибка аппроксимации составляет $0,33 / 6 = 5,5\%$, показывает среднее отклонение расчетных значений от фактических. В норме средняя ошибка аппроксимации колеблется в пределах до 10%.

Все объекты выставлены в публичной оферте, предлагаются к продаже на открытом рынке. По мнению Оценщика, параметры характеристик сделок аналогичные и корректировки не требуются. Объекты выставлены в публичной оферте в настоящее время, корректировка на условия рынка (дату продажи) не требуется.

Для объектов-аналогов, подобранных на основании цен предложений, Оценщиком учтена торговая скидка в размере 14%, что соответствует значениям скидки на торг на цены земельных участков согласно табл. 58, стр. 139 Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения».

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12.6%	11.3%	14.0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14.4%	12.8%	16.0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13.0%	11.7%	14.4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16.1%	14.4%	17.8%

Матрица корректировок на площадь (фактор масштаба) приведена в табл. 35, стр. 104 Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения».

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Корректировки на правовые отношения, разрешенное использование, местоположение, инфраструктуру не требуются.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения

Итоговая величина вноса единицы измерения каждого объекта сравнения в рыночную величину единицы измерения объекта оценки определена методом валовой коррекции. После получения скорректированных цен объектов-аналогов Оценщик придает каждому члену ряда весовой коэффициент, учитывающий степень отличия объектов сравнения от объекта оценки.

Величина отклонения рассчитывается по формуле:

$$\text{Откл} = (\text{Ц}_{\text{кор}} - \text{Ц}_{\text{п}}) / \text{Ц}_{\text{п}},$$

где $\text{Ц}_{\text{кор}}$ – скорректированная цена 1 кв.м аналога,

$\text{Ц}_{\text{п}}$ - цена предложения 1 кв.м аналога с учетом скидки.

Значимость результата рассчитывается по формуле:

$$\text{Зн} = (1 - \text{Откл} / \sum \text{откл}) / (N - 1),$$

где N – количество объектов-аналогов.

Затем рассчитывается взнос аналога в итоговую стоимость объекта оценки:

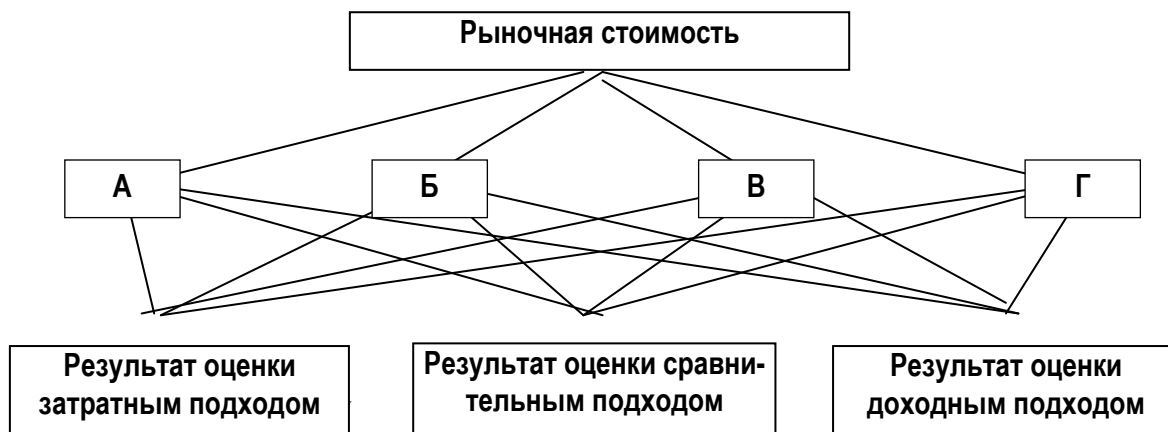
$$\text{Вз} = \text{Ц}_{\text{кор}} * \text{Зн}$$

Итоговое значение получаем как сумму взносов аналогов.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является согласование результатов, полученных на основе примененных методов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта.

Наглядно схема процесса согласования результатов выглядит следующим образом:



Целью сведения результатов используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- А.** Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Б.** Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
- В.** Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- Г.** Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Нижний уровень – набор альтернатив (результаты, полученные различными методами оценки).

Таким образом, в процессе согласования путем сравнения критериев Оценщиком определяется удельный вес результата.

В настоящей работе расчет рыночной стоимости объекта оценки был проведен методом сравнительного анализа продаж, согласование не требуется.

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки недвижимости и консалтинга»

Н.В. Окомелко

29 июля 2020 г.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов и согласования результатов, руководствуясь целью оценки, своими профессиональными знаниями и опытом работы, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка площадью 708789 кв.м с кадастровым номером 39:13:020026:26, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, местоположение: Черняховский район, ориентир п. Бережковское, участок находится примерно в 1 км на север от ориентира, определенная для цели реализации в рамках процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица, составляет на 27 июля 2020 года:

2 885 000 (Два миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.

Оценщик

Н.В. Спиркина

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Периодические издания: «Из рук в руки», «Ярмарка», «Рынок жилья», «Жилье».
2. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под ред. Л.А. Лейфера. 2018.
3. Интернет-сайты: <http://www.gov39.ru>, <http://rugrad.eu>, <http://kaliningrad.irr.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.rielt-f.ru/>, <https://kaliningrad-region.afy.ru/>, <https://kaliningrad.cian.ru/>, <https://kaliningrad.move.ru/>, <https://kaliningradsкая.kvmeter.ru/> и др.
4. Документация на оцениваемый объект.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И РУКОВОДЯЩИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Федеральный Закон № 135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в РФ».
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
3. Стандарты оценки РАО.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утв. распоряжением Минимущества России.
5. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Дело ЛТД. М., 1995г.
6. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва, 1994 г.
7. В. Григорьев, М. Федотова «Оценка предприятия: теория и практика». М., Инфра-М, 1997.
8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве РФ, М.. Дело, 1998.
9. «Теория и методы оценки недвижимости». СПб, 1998.
10. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008.
11. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Финансовая Академия при Правительстве РФ. М., КНОРУС. 2007.
12. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с.
13. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки».
14. Журнал «Регистр оценщиков»

П Р И Л О Ж Е Н И Е

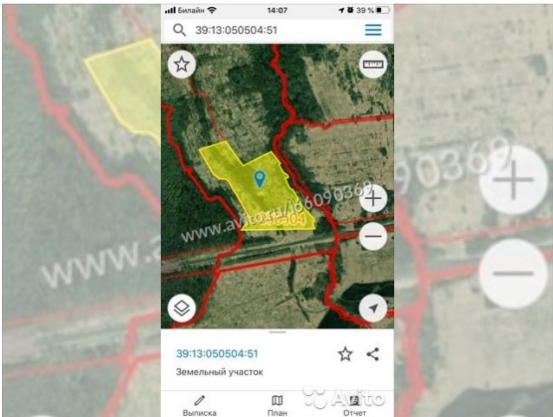
https://www.avito.ru/chernyahovsk/ ... черняхо... Участок ... Участок ... Участок ... Участок ... Участок ... Участок ... Участок ... Публич...

Авиабилеты Купить 1-комнатную кв. Яндекс

Участок 34.4 сот. (СНТ, ДНП)

1 750 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 5 июля в 22:53



Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Агентство недвижимости "Авалон"
Агентство
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Бруевич Игорь Васильевич

№ 1886987558, 1405 (+4)

Площадь: 34.4 сот.; Расстояние до города: в черте города

Калининградская область, Черняховский г.о. Скрыть карту

Участок 34.4... Публичная ... Принт 3У се... Microsoft Ex... 16:08 23.07.2020

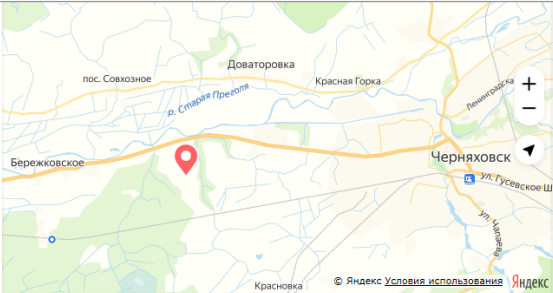
https://www.avito.ru/chernyahovsk/ ... черняхо... Участок ... Участок ... Участок ... Участок ... Участок ... Участок ... Участок ... Публич...

Авиабилеты Купить 1-комнатную кв. Яндекс

Участок 34.4 сот. (СНТ, ДНП)

1 750 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 5 июля в 22:53



Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Агентство недвижимости "Авалон"
Агентство
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Бруевич Игорь Васильевич

№ 1886987558, 1405 (+4)

Земельный участок

Адрес: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, п. Бережковское, участок находится примерно в 2.5 км по направлению на северо-запад от п. Бережковское

Площадь: 34,4 га (+/- 15,82) кв.м.

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.

Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Хорошие подъездные пути.

Стоимость: 1750000 руб.

Торг

Вид права – собственность.

Участок 34.4... Публичная ... Принт 3У се... Microsoft Ex... 16:09 23.07.2020

https://www.avito.ru/chernyahovsk/ черняховский - Земель... Участок 14.4 га (СНТ, Д... Участок 25.9 сот. (СН... Публичная кадастров...

Участок 25.9 сот. (СНТ, ДНП) 1 165 500 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 10 июля в 11:51

Показать телефон 8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

БМТ Агентство На Авито с июля 2016 Завершено 14 объявлений

4 объявления пользователя Подписаться на продавца

Контактное лицо Юрий

№ 194505410, 288 (+2)

Площадь: 25.9 сот.; Расстояние до города: 6 км

Калининградская область, Черняховский г.о., пос. Доваторовка Показать карту

Продается 25.9 Га земли с/х назначения в собственности. В Черняховском районе. 39:13:020704.87 Цена за гектар = 45 000 руб.

Участок 25.9... Публичная ... Принт 3У се... Microsoft Ex... 17:18 23.07.2020

https://www.avito.ru/chernyahovsk/ черняховс... Участок 3 ... Участок 30... Участок 32... Участок 10... Участок... Публична...

Участок 65.6 га (СНТ, ДНП) 2 952 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 10 июля в 11:52

Показать телефон 8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

БМТ Агентство На Авито с июля 2016 Завершено 14 объявлений

4 объявления пользователя Подписаться на продавца

Контактное лицо Юрий

№ 1945061881, 417 (+1)

Площадь: 6560 сот.; Расстояние до города: 6 км

Калининградская область, Черняховский г.о., пос. Доваторовка Показать карту

Продается 65.6 Га земли с/х назначения в собственности. В Черняховском районе. 39:13:020705.4 Цена за гектар = 45 000 руб.

Участок 65.6... Публичная ... Принт 3У се... Microsoft Ex... 16:23 23.07.2020

Продаем землю с/х назначения, 14.25 га, Черняховск

50 000 Р цена за га 3 509 Р

22 января 2018 (11 за сегодня) Обновлено 23 июля

Добавить в избранное

Милан Соборник
+7 (931) 601-XX-XX
Показать телефон

Метрополия.
2 МИЛЛИОНА ОТ МЕТРО
ЖК «Метрополия»
Квартиры бизнес-класса с отделкой от 8 млн руб. Развитая инфраструктура. Сдача в 2021. Ипотека от 4.7%
+7 (495) 236-06...
Все стандарты качества

С/Х назначения в продажу

Цена:	50 000 Р	Площадь участка:	14.25 га
Цена за га:	3 509 Р	Дата публикации:	22 января 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	23 июля
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	679-859-963-9
Тип объявления:	вторичка		

Описание
Продам земельный участок 14.25 га рядом с поселком Новая Деревня63 или обменяю 295на однокомнатную квартиру в Черняховске 40 можно с71 печным отоплением. Цена за гектар «договорная».

Монитор Гейт для Ру. ит... 149 руб.
Восстановление Парфюмерная Удл.з... 379 руб.
69 руб.

https://kaliningrad.cian.ru/sale/com

Авиабилеты Купить 1-комнатную кв. Яндекс

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Калининградской области > Черняховский городской округ

13 мар, 20:00 11 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 41 га
Калининградская область, Черняховский городской округ, Шоссейное поселок [На карте](#)

В избранное Пожелать

Нет фото

41 га **Участок сельскохозяйственного назначения**
Площадь Категория

Продается земельный участок земли с/х назначения для с/х производства площадью 41 га 39:13:040012:229, стоимость 1 644 541 рублей (40 174 руб. за 1 га). Земля в собственности. Земля отдохнувшая, последнее время не использовалась под выращивание сельскохозяйственных культур. Рельеф равнинный. Хорошие подъездные пути, в 10 км. от города Черняховск. На соседнем участке находится гостиничный комплекс Парк-Отель Ангел. Участок расположен в месте слияния двух рек Писса и Анграппа, очень красивый, живописный вид.

Отзыв о сайте

1 644 541 Р
40 111 Р за га

ID 49746617

Показать телефон

Написать сообщение

https://kaliningrad.cian.ru/sale/com

участок сельхозназнач... Купить коммерческий ... Продажа коммерческую... Продажа коммерче...

Авиабилеты Купить 1-комнатную кв. Яндекс

Страница Безопасность Сервис

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Калининградской области > Черняховский городской округ

13 мар, 20:08 9 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 24 га

Калининградская область, Черняховский городской округ, Шосейное поселок [На карте](#)

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

Нет фото

24 га **Участок сельскохозяйственного назначения**
Площадь Категория

Продается земельный участок земли с/х назначения для с/х производства площадью 24 га 39:13:040012:251, стоимость 1765625 рублей (72 952 руб. за 1 га). Земля в собственности. Земля отдохнувшая, последнее время не использовалась под выращивание сельскохозяйственных культур. Рельеф равнинный. Хорошие подъездные пути. На территории есть озеро, можно разводить рыбу. Заезд со стороны поселка Зеленый бор или с Гусевского шоссе. Участок находится 12 км от Черняховска.

Отзыв о сайте

1 765 625 ₽
73 568 ₽ за га

ID 49746617

Показать телефон

Написать сообщение

RU 16:53 27.07.2020

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019, поступившего на рассмотрение 12.09.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 25			
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337			
Кадастровый номер:		39:13:020026:26	
Номер кадастрового квартала:		39:13:020026	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.05.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Бережковское. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Черняховский.	
Площадь, м2:		708789 +/- 7367	
Кадастровая стоимость, руб.:		3054880.59	
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 сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337			
Кадастровый номер:		39:13:020026:26	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	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) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости: "актуальные, ранее учтенные"			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

полное наименование должности		
	подпись	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337		Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер:		39:13:020026:26	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	"Бережковское", ИНН: 3905602984, ОГРН: 1083925021487, контактная информация: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Лейтенанта Янапова, дом №42
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39-39-06/015/2009-748 05.05.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

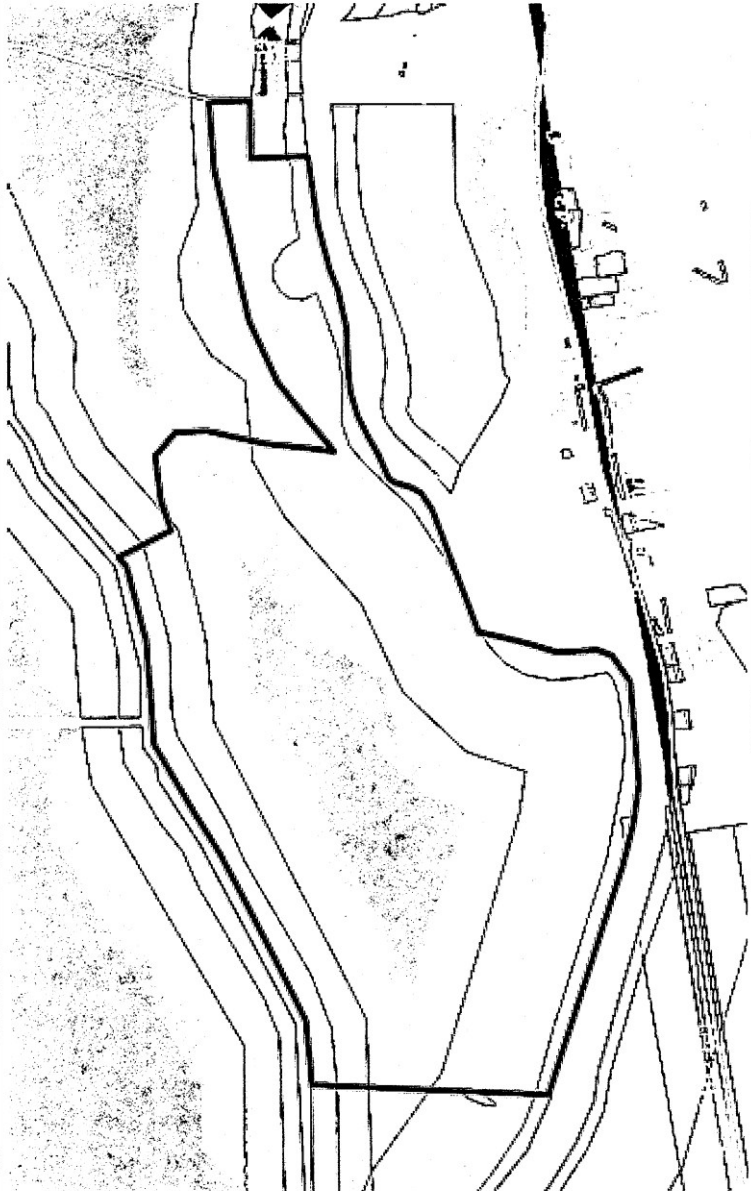
Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 25
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337			
Кадастровый номер:		39:13:020026:26	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337		Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер:		39:13:020026:26	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:10000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337				
Кадастровый номер: 39:13:020026:26				

Описание местоположения границ земельного участка					
№ п/п	Номер точки начала	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
1	1.1.1	4	5	данные отсутствуют	7
2	1.1.2	60°3.7'	79.81	данные отсутствуют	8
3	1.1.3	86°20.2'	56.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	85°29.9'	115.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	75°5.3'	126.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	49°0.5'	20.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	153°3.4'	98.74	данные отсутствуют	Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, дом №1, кв. 69
8	1.1.8	71°10.2'	53.17	данные отсутствуют	Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, дом №1, кв. 69
9	1.1.9	82°22.7'	73.59	данные отсутствуют	Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, дом №1, кв. 69
10	1.1.10	130°41.9'	52.6	данные отсутствуют	Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, дом №1, кв. 69
11	1.1.11	177°46.6'	53.09	данные отсутствуют	Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, дом №1, кв. 69
12	1.1.12	192°18.8'	99.74	данные отсутствуют	Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, дом №1, кв. 69
13	1.1.13	186°11.3'	114.58	данные отсутствуют	Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, дом №1, кв. 69
14	1.1.14	50°21.8'	148.09	данные отсутствуют	Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, дом №1, кв. 69
15	1.1.15	65°4.3'	112.34	данные отсутствуют	Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, дом №1, кв. 69
16	1.1.16	77°1.4'	258.59	данные отсутствуют	Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, дом №1, кв. 69

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист №2 Раздел 3.1			Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 25		
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337									
Кадастровый номер: 39:13:020026:26									
16	1.1.16	1.1.17	85°44.8'	110.68	данные отсутствуют	39:13:020026:25	Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, дом №1, кв. 69		
17	1.1.17	1.1.18	178°27.1'	68.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	1.1.18	1.1.19	268°55.2'	95.01	данные отсутствуют	39:13:020026:28	данные отсутствуют		
19	1.1.19	1.1.20	178°5.4'	94.53	данные отсутствуют	39:13:020026:28	данные отсутствуют		
20	1.1.20	1.1.21	261°36.8'	114.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	1.1.21	1.1.22	254°58.5'	74.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	1.1.22	1.1.23	248°9.8'	36.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
23	1.1.23	1.1.24	257°14.8'	66.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
24	1.1.24	1.1.25	267°56.6'	73.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	1.1.25	1.1.26	263°33.0'	34.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
26	1.1.26	1.1.27	252°40.1'	40.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	1.1.27	1.1.28	242°48.6'	39.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
28	1.1.28	1.1.29	240°16.1'	29.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
29	1.1.29	1.1.30	246°37.6'	44.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
30	1.1.30	1.1.31	219°1.1'	13.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
31	1.1.31	1.1.32	196°50.9'	30.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
32	1.1.32	1.1.33	208°34.0'	17.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
33	1.1.33	1.1.34	236°11.8'	32.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
34	1.1.34	1.1.35	249°5.1'	109.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
35	1.1.35	1.1.36	249°10.4'	109.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
36	1.1.36	1.1.37	192°33.2'	61.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
37	1.1.37	1.1.38	194°39.8'	28.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
38	1.1.38	1.1.39	196°59.9'	45.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
39	1.1.39	1.1.40	176°47.3'	68.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
40	1.1.40	1.1.41	200°45.1'	25.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
41	1.1.41	1.1.42	234°34.4'	51.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
42	1.1.42	1.1.43	265°12.6'	172.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
43	1.1.43	1.1.44	278°15.4'	68.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
44	1.1.44	1.1.45	284°47.3'	71.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
45	1.1.45	1.1.46	288°11.1'	243.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
46	1.1.46	1.1.47	288°1.1'	156.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
47	1.1.47	1.1.48	2°31.6'	395.45	данные отсутствуют	39:13:020026:29	данные отсутствуют		

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.	

Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Лист №3		Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 25						
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337						
Кадастровый номер: 39:13:020026:26						
48	1.1.48	1.1.49	86°48.2'	20.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	84°20.5'	88.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	63°29.9'	113.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	62°35.9'	143.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	1.1.52	1.1.53	61°43.7'	59.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	57°50.6'	71.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.1	58°31.5'	56.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 25			
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337			
Кадастровый номер: 39:13:020026:26			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК39				
Номер точки	Координаты, м			Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	З	
1	2	3	4	5
1	345877.93	1262591.41	Временный межевой знак	-
2	345917.76	1262660.57	Временный межевой знак	-
3	345921.38	1262717.1	Временный межевой знак	-
4	345930.46	1262832.44	Временный межевой знак	-
5	345963.11	1262955.05	Временный межевой знак	-
6	345976.38	1262970.32	Временный межевой знак	-
7	345888.36	1263015.06	Временный межевой знак	-
8	345905.52	1263065.38	Временный межевой знак	-
9	345915.28	1263138.32	Временный межевой знак	-
10	345880.98	1263178.2	Временный межевой знак	-
11	345827.93	1263180.26	Временный межевой знак	-
12	345730.48	1263158.99	Временный межевой знак	-
13	345616.57	1263146.64	Временный межевой знак	-
14	345711.04	1263260.69	Временный межевой знак	-
15	345758.39	1263362.56	Временный межевой знак	-
16	345816.46	1263614.55	Временный межевой знак	-
17	345824.67	1263724.93	Временный межевой знак	-
18	345756.22	1263726.78	Временный межевой знак	-
19	345754.43	1263631.79	Временный межевой знак	-
20	345659.95	1263634.94	Временный межевой знак	-
21	345643.32	1263522.14	Временный межевой знак	-
22	345624.05	1263450.35	Временный межевой знак	-
23	345610.37	1263416.21	Временный межевой знак	-
24	345595.77	1263351.71	Временный межевой знак	-

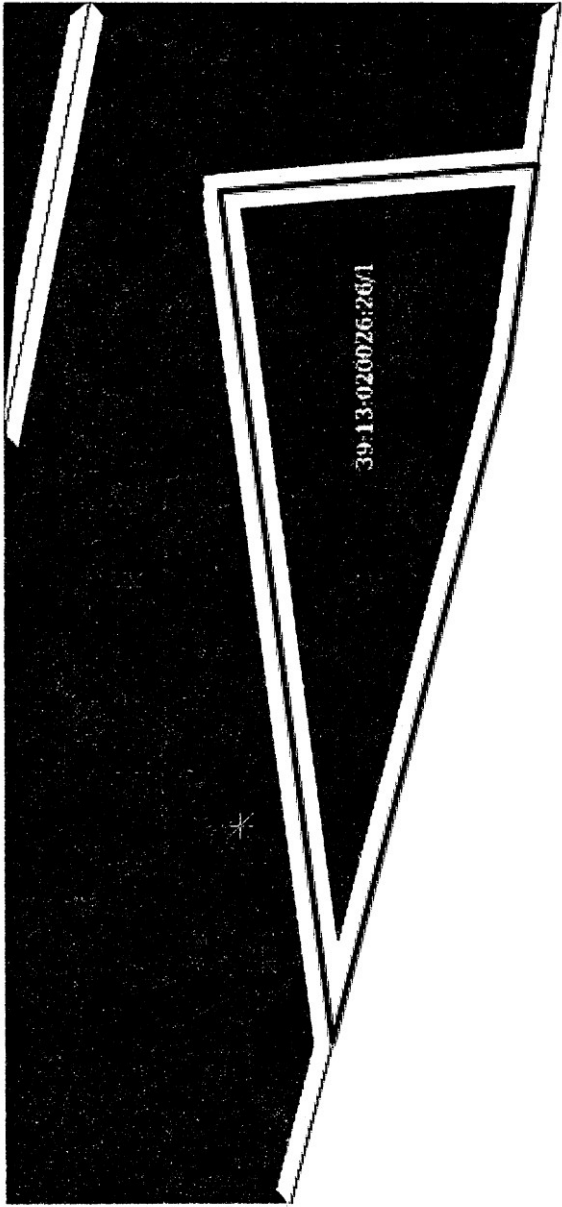
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 11

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист №2	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337				
Кадастровый номер:		39:13:020026:26		
25	345593.15	1263278.73	Временный межевой знак	-
26	345589.26	1263244.32	Временный межевой знак	-
27	345577.09	1263205.32	Временный межевой знак	-
28	345558.91	1263169.93	Временный межевой знак	-
29	345544.17	1263144.12	Временный межевой знак	-
30	345526.52	1263103.28	Временный межевой знак	-
31	345516.24	1263094.95	Временный межевой знак	-
32	345487.48	1263086.24	Временный межевой знак	-
33	345471.74	1263077.67	Временный межевой знак	-
34	345453.91	1263051.04	Временный межевой знак	-
35	345414.68	1262948.39	Временный межевой знак	-
36	345375.89	1262846.42	Временный межевой знак	-
37	345315.85	1262833.05	Временный межевой знак	-
38	345288.64	1262825.93	Временный межевой знак	-
39	345244.74	1262812.51	Временный межевой знак	-
40	345176.85	1262816.32	Временный межевой знак	-
41	345152.7	1262807.17	Временный межевой знак	-
42	345122.58	1262764.83	Временный межевой знак	-
43	345108.2	1262593.21	Временный межевой знак	-
44	345118.08	1262525.13	Временный межевой знак	-
45	345136.34	1262455.96	Временный межевой знак	-
46	345212.4	1262224.42	Временный межевой знак	-
47	345260.76	1262075.75	Временный межевой знак	-
48	345655.83	1262093.18	Временный межевой знак	-
49	345656.96	1262113.41	Временный межевой знак	-
50	345665.71	1262201.71	Временный межевой знак	-
51	345716.27	1262303.11	Временный межевой знак	-
52	345782.42	1262430.72	Временный межевой знак	-
53	345810.37	1262482.69	Временный межевой знак	-
54	345848.6	1262543.5	Временный межевой знак	-
55	345877.93	1262591.41	Временный межевой знак	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

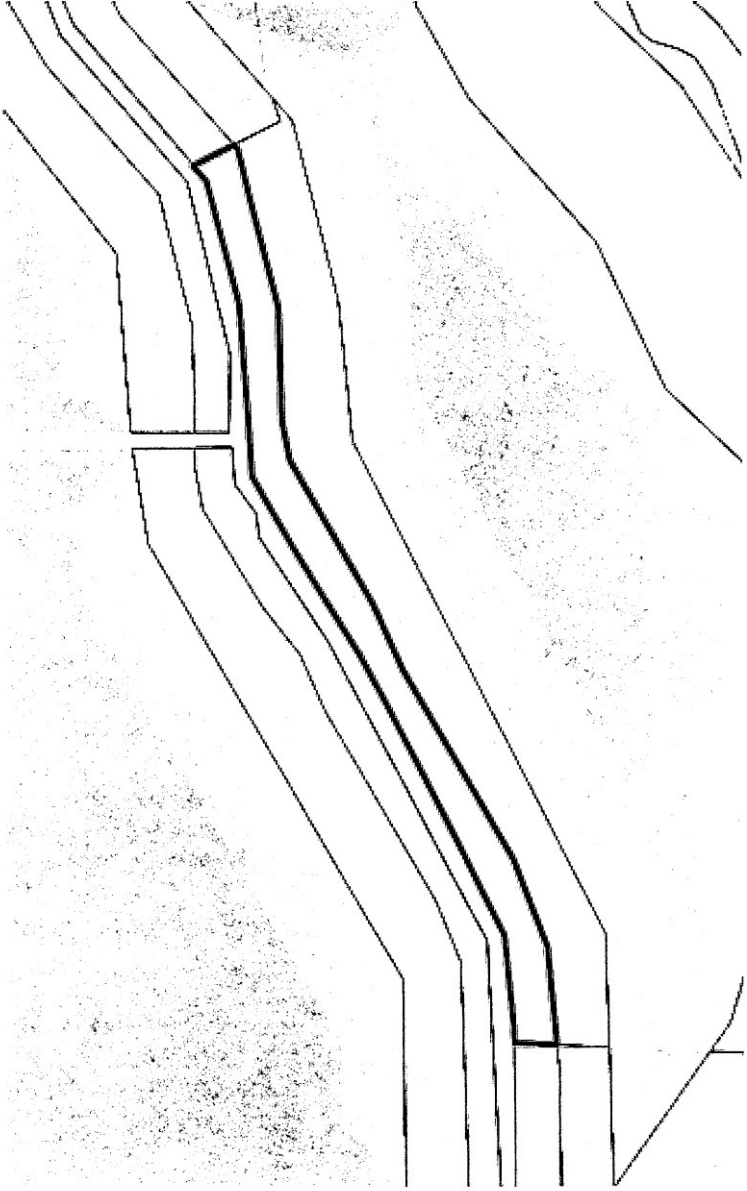
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337		Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер: 39:13:020026:26			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:13:020026:26/1	
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

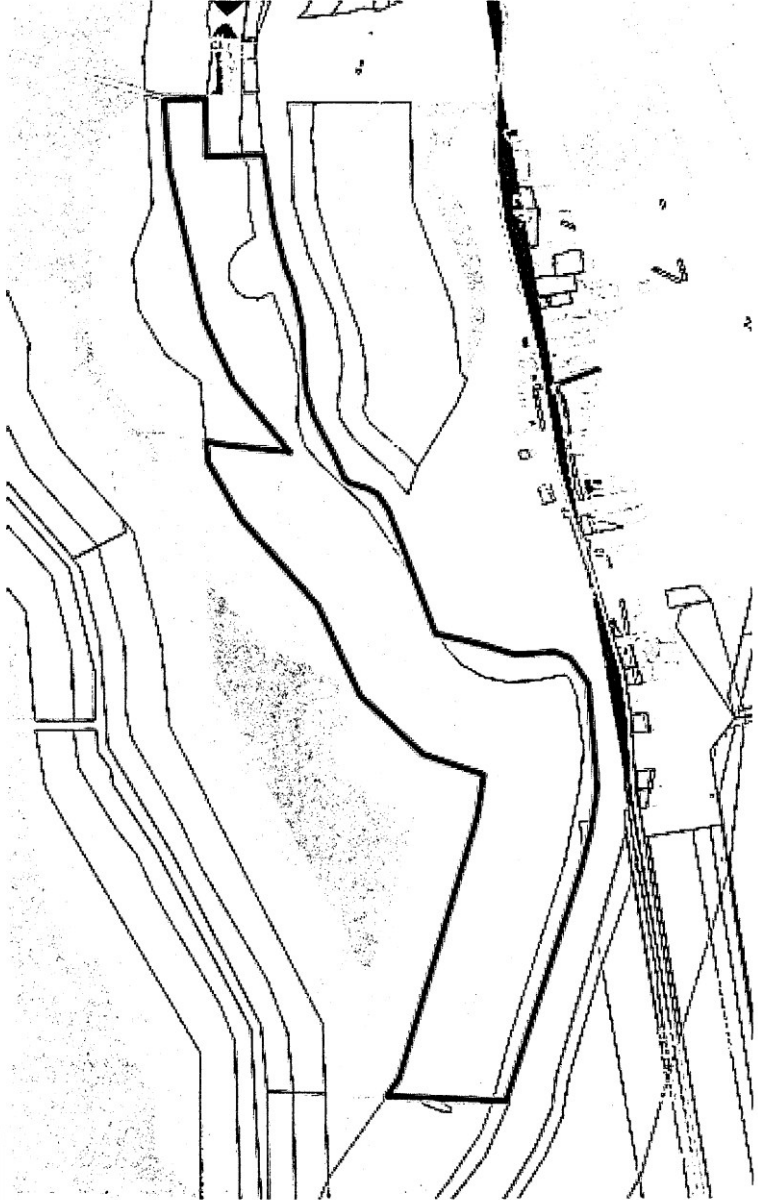
Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337			
Кадастровый номер:		39:13:020026:26	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:13:020026:26/2	
			
Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337			
Кадастровый номер:		39:13:020026:26	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:13:020026:26/3	
			
Масштаб 1:6000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337			
Кадастровый номер:		39:13:020026:26	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:13:020026:26/4	
			
Масштаб 1:10000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №5 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337			
Кадастровый номер:		39:13:020026:26	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:13:020026:26/5	
			
Масштаб 1:9000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---------	--	-------------------	--

М.П.

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337				
Кадастровый номер:		39:13:020026:26		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости		
1	2	3		
39:13:020026:26/1	628	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
39:13:020026:26/2	94216	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Распоряжение «Об утверждении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области» от 24.11.2017 № 187 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области		
39:13:020026:26/3	36507	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Распоряжение «Об утверждении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области» от 24.11.2017 № 187 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области		
39:13:020026:26/4	315782	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Распоряжение «Об утверждении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области» от 24.11.2017 № 187 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области		
39:13:020026:26/5	51063	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Распоряжение «Об утверждении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области» от 24.11.2017 № 187 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист №1		Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
					Всего листов выписки: 25
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337					
Кадастровый номер:			39:13:020026:26		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 39:13:020026:26/1					
Система координат МСК39					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	345137.08	1262536.86	-	-	
2	345129.74	1262480.95	-	-	
3	345118.08	1262525.13	-	-	
4	345116.12	1262538.61	-	-	
5	345137.08	1262536.86	-	-	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Лист №2		Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 25						
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337						
Кадастровый номер:				39:13:020026:26		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка						
Учетный номер части: 39:13:020026:26/2						
Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м						
Система координат МСК39						
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y	Z			
1	2	3	4		5	
1	345655.83	1262093.18		Временный межевой знак	-	
2	345560.47	1262088.97	-		-	
3	345563.78	1262203.56	-		5	
4	345816.49	1262695.17	-		5	
5	345830.58	1262834.69	-		5	
6	345876.27	1263015.27	-		5	
7	345896.09	1263037.74	-		-	
8	345888.36	1263015.06		Временный межевой знак	-	
9	345976.38	1262970.32		Временный межевой знак	-	
10	345963.11	1262955.05		Временный межевой знак	-	
11	345930.46	1262832.44		Временный межевой знак	-	
12	345921.38	1262717.1		Временный межевой знак	-	
13	345917.76	1262660.57		Временный межевой знак	-	
14	345877.93	1262591.41		Временный межевой знак	-	
15	345848.6	1262543.5		Временный межевой знак	-	
16	345810.37	1262482.69		Временный межевой знак	-	
17	345782.42	1262430.72		Временный межевой знак	-	
18	345716.27	1262303.11		Временный межевой знак	-	
19	345665.71	1262201.71		Временный межевой знак	-	
20	345656.96	1262113.41		Временный межевой знак	-	
21	345655.83	1262093.18		Временный межевой знак	-	

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Лист №3	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25	
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337						
Кадастровый номер:		39:13:020026:26				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка						
Учетный номер части: 39:13:020026:26/3						
Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м						
Система координат МСК39						
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м		
	X	Y		4	5	5
1	2	3	4	5	5	
1	345655.83	1262093.18	Временный межевой знак	-	-	
2	345613.1	1262091.29	-	-	-	
3	345622.51	1262190.12	-	-	5	
4	345656.53	1262278.3	-	-	5	
5	345767.03	1262467.22	-	-	5	
6	345797.18	1262533.93	-	-	5	
7	345879.59	1262676.21	-	-	5	
8	345887.56	1262715.36	-	-	5	
9	345890.89	1262828.43	-	-	5	
10	345918.01	1262931.78	-	-	5	
11	345931.5	1262987.55	-	-	5	
12	345934.92	1262991.39	-	-	-	
13	345976.38	1262970.32	Временный межевой знак	-	-	
14	345963.11	1262955.05	Временный межевой знак	-	-	
15	345930.46	1262832.44	Временный межевой знак	-	-	
16	345921.38	1262717.1	Временный межевой знак	-	-	
17	345917.76	1262660.57	Временный межевой знак	-	-	
18	345877.93	1262591.41	Временный межевой знак	-	-	
19	345848.6	1262543.5	Временный межевой знак	-	-	
20	345810.37	1262482.69	Временный межевой знак	-	-	
21	345782.42	1262430.72	Временный межевой знак	-	-	
22	345716.27	1262303.11	Временный межевой знак	-	-	
23	345665.71	1262201.71	Временный межевой знак	-	-	
24	345656.96	1262113.41	Временный межевой знак	-	-	
25	345655.83	1262093.18	Временный межевой знак	-	-	

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Лист 21

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист №4 Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 25	
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337							
Кадастровый номер:		39:13:020026:26					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка							
Учетный номер части: 39:13:020026:26/4							
Система координат МСК39							
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м		
	X	Y	3				
1	345458.35	1262084.47	-	-	5	-	
2	345260.76	1262075.75	-	Временный межевой знак	-	-	
3	345212.4	1262224.42	-	Временный межевой знак	-	-	
4	345136.34	1262455.96	-	Временный межевой знак	-	-	
5	345118.08	1262525.13	-	Временный межевой знак	-	-	
6	345108.2	1262593.21	-	Временный межевой знак	-	-	
7	345122.58	1262764.83	-	Временный межевой знак	-	-	
8	345152.7	1262807.17	-	Временный межевой знак	-	-	
9	345176.85	1262816.32	-	Временный межевой знак	-	-	
10	345244.74	1262812.51	-	Временный межевой знак	-	-	
11	345288.64	1262825.93	-	Временный межевой знак	-	-	
12	345315.85	1262833.05	-	Временный межевой знак	-	-	
13	345375.89	1262846.42	-	Временный межевой знак	-	-	
14	345414.68	1262948.39	-	Временный межевой знак	-	-	
15	345453.91	1263051.04	-	Временный межевой знак	-	-	
16	345471.74	1263077.67	-	Временный межевой знак	-	-	
17	345487.48	1263086.24	-	Временный межевой знак	-	-	
18	345516.24	1263094.95	-	Временный межевой знак	-	-	
19	345526.52	1263103.28	-	Временный межевой знак	-	-	
20	345544.17	1263144.12	-	Временный межевой знак	-	-	
21	345558.91	1263169.93	-	Временный межевой знак	-	-	
22	345577.09	1263205.32	-	Временный межевой знак	-	-	
23	345589.26	1263244.32	-	Временный межевой знак	-	-	
24	345593.15	1263278.73	-	Временный межевой знак	-	-	
25	345595.77	1263351.71	-	Временный межевой знак	-	-	
26	345610.37	1263416.21	-	Временный межевой знак	-	-	
27	345624.05	1263450.35	-	Временный межевой знак	-	-	
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия		

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист №5	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25	
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337					
Кадастровый номер:		39:13:020026:26			
28	345643.32	1263522.14	Временный межевой знак	-	-
29	345659.95	1263634.94	Временный межевой знак	-	-
30	345754.43	1263631.79	Временный межевой знак	-	-
31	345756.22	1263726.78	Временный межевой знак	-	-
32	345824.67	1263724.93	Временный межевой знак	-	-
33	345816.46	1263614.55	Временный межевой знак	-	-
34	345758.39	1263362.56	Временный межевой знак	-	-
35	345711.04	1263260.69	Временный межевой знак	-	-
36	345616.57	1263146.64	Временный межевой знак	-	-
37	345730.48	1263158.99	Временный межевой знак	-	-
38	345755.37	1263164.42	-	-	-
39	345752.03	1263129.99	-	5	5
40	345698.56	1263037.48	-	5	5
41	345571.32	1262893.63	-	5	5
42	345501.43	1262746.83	-	5	5
43	345396.31	1262647.64	-	5	5
44	345296.23	1262614.33	-	5	5
45	345307.71	1262543.75	-	5	5
46	345438.22	1262112.77	-	5	5
47	345458.35	1262084.47	-	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист №6	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337					
Кадастровый номер:		39:13:020026:26			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 39:13:020026:26/5					
Система координат МСК39					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	345281.55	1262076.67	-	-	
2	345260.76	1262075.75	Временный межевой знак	-	
3	345212.4	1262224.42	Временный межевой знак	-	
4	345136.34	1262455.96	Временный межевой знак	-	
5	345118.08	1262525.13	Временный межевой знак	-	
6	345108.2	1262593.21	Временный межевой знак	-	
7	345122.58	1262764.83	Временный межевой знак	-	
8	345152.7	1262807.17	Временный межевой знак	-	
9	345176.85	1262816.32	Временный межевой знак	-	
10	345244.74	1262812.51	Временный межевой знак	-	
11	345288.64	1262825.93	Временный межевой знак	-	
12	345315.85	1262833.05	Временный межевой знак	-	
13	345369.39	1262844.97	-	-	
14	345358.15	1262824.61	-	5	
15	345332.31	1262796.34	-	5	
16	345296.73	1262776.36	-	5	
17	345255.38	1262767.93	-	5	
18	345208.65	1262770.1	-	5	
19	345160.15	1262780.04	-	5	
20	345152.04	1262771.25	-	5	
21	345141.58	1262744.6	-	5	
22	345129.98	1262656.78	-	5	
23	345136.06	1262597.18	-	5	
24	345161.57	1262469.72	-	5	
25	345206.14	1262330.6	-	5	
26	345253.83	1262180.1	-	5	
27	345278.37	1262084.92	-	5	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист №7	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25	
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337					
Кадастровый номер:		39:13:020026:26			
28	345281.55	1262076.67	-	-	-
1	345410.13	1262936.44	-	-	-
2	345414.68	1262948.39	Временный межевой знак	-	-
3	345453.91	1263051.04	Временный межевой знак	-	-
4	345471.74	1263077.67	Временный межевой знак	-	-
5	345487.48	1263086.24	Временный межевой знак	-	-
6	345516.24	1263094.95	Временный межевой знак	-	-
7	345526.52	1263103.28	Временный межевой знак	-	-
8	345544.17	1263144.12	Временный межевой знак	-	-
9	345558.91	1263169.93	Временный межевой знак	-	-
10	345577.09	1263205.32	Временный межевой знак	-	-
11	345589.26	1263244.32	Временный межевой знак	-	-
12	345593.15	1263278.73	Временный межевой знак	-	-
13	345595.77	1263351.71	Временный межевой знак	-	-
14	345610.37	1263416.21	Временный межевой знак	-	-
15	345624.05	1263450.35	Временный межевой знак	-	-
16	345643.32	1263522.14	Временный межевой знак	-	-
17	345659.95	1263634.94	Временный межевой знак	-	-
18	345693.42	1263633.82	-	-	-
19	345685.07	1263614.32	-	-	5
20	345684.53	1263551.26	-	-	5
21	345673.84	1263500.67	-	-	5
22	345701.5	1263481.67	-	-	5
23	345716.67	1263455.75	-	-	5
24	345715.7	1263428.77	-	-	5
25	345704.99	1263411.42	-	-	5
26	345690.43	1263401.45	-	-	5
27	345668.42	1263398.27	-	-	5
28	345645.36	1263409.33	-	-	5
29	345610.83	1263315.85	-	-	5
30	345602.38	1263270.79	-	-	5
31	345604.18	1263197.3	-	-	5
32	345590.96	1263156.38	-	-	5

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 25

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист №8	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25	
13 сентября 2019г. № КУВИ-001/2019-22382337					
Кадастровый номер:		39:13:020026:26			
33	345565.32	1263126.02	-	5	
34	345486.98	1263052.21	-	5	
35	345446.36	1262988.51	-	5	
36	345410.13	1262936.44	-	-	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01058
номер свидетельства

**Спиркина
Наталья Вячеславовна**

ИНН 390502361020

236022 г. Калининград, ул. Красная, д. 36А, кв. 7

Паспорт: серия 2711 № 377849, выдан Отделом УФМС России по Калининградской обл. Центрального р-на гор. Калининграда, код подразделения 390-006, 29.03.2012

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509

No 004299-1

« 06 » марта 2018 г.

«Оценка недвижимости»

ВЫДАН

Сpirкиной Наталье Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 06 » марта 2018 г. № 52

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » марта 20 21 г.

10. *Одобрено: Москва, 2017 г. № 4. Регистрационный № 65-08-02-003 ОНЧ РБ. 73 № 1171. Тел.: (495) 738-47-42, www.ondc.ru*



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 19670B4000182

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР****СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ И КОНСАЛТИНГА»**

Адрес места нахождения на основании Устава: г. Калининград, ул. Марата, 2.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма**5 000 000 (Пять миллионов рублей)****Страховая премия****8100 (Восемь тысяч сто) рублей****СТРАХОВОЙ ТАРИФ**

(в % от страховой суммы)

0,162%**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика не позднее «12» августа 2019 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:****с « 06 » Августа 2019 г.****по « 05 » Августа 2020 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 5% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Калининградский филиал ЗАО «ВСК», г. Калининград проспект Мира, 144

От имени Страховщика:

/Л.В. Рязанчук/

Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград

Дата выдачи: « 05 » августа 2019 г.

ИНН 7710026574 · КПП 5017060001 · CAO «ВСК» · p/c 40701810600020001241 · к/с 30101810400000000225 · БИК 044525225 · ПАО СБЕРБАНК г. Москва

4, Ostrovnaya Str., Moscow, 121552, Russia · tel.: +7 (495) 785-27-76 · fax: +7 (495) 624-34-34 · www.vsk.ru · Лицензия ФССН №0621 77 · 121552, Москва, ул. Островная, 4 · тел.: (495) 785-27-76 · факс: (495) 624-34-34