

Die Bildung des Landmarktes auf dem
Territorium des Kaliningrader Gebietes



Der Inhalt

I.	Die Einleitung	4
II.	Das Anlagepotential des Kaliningrader Gebiets	6
III.	Die Bildung der Landmassive und die Vorbereitung der Anlageprogramme auf dem Territorium Kaliningrader Gebietes	10
—	Die Tätigkeit der GmbH «Azimuts» nach dem Studium der Erden und der Landbeziehungen auf dem Territorium Kaliningrader Gebietes	12
—	Das Spektrum der Dienstleistungen der GmbH «Azimuts»	14
IV.	Die Kurze Analyse der Situation auf dem Landmarkt und die Dynamik der Preise für die Erde im Kaliningrader Gebiet für die Dauer von 2007–2013	16
—	Der Wert der Grundstücke im Kaliningrader Gebiet nach dem Zustand am 2008	17
—	Der Charakter der Veränderung des Preises für die Grundstücke von der Fläche 1 Hektare, die für den Wohnungsbau vorbestimmt sind	18
—	Die Tätigkeit der GmbH «Azimuts» auf dem Landmarkt	19
V.	Die Schlussetappe der Bildung des Landmarktes auf dem Territorium des Kaliningrader Gebietes	21
VI.	Die Entwicklung der Erden der Ortschaft	28
VII.	Das Anlageprojekt «Taunhaus» im Rahmen des Prioritätsnationalen des Projektes «die Preisgünstige und komfortable Wohnfläche — den russischen Staatsbürgern»	30
—	Die kurze Beschreibung der Wirtschaftseffektivität des Projektes	31
—	Die Fragen der Minimierung der Kosten des Projektes	33
VIII.	Bau der „town house“ im Rahmen der Projektrealisierung „Preiswerte und komfortable Wohnhäuser für die Einwohner Russlands“	34
IX.	Mittelmaß des Katasterwerts des Grundstücks (1 m2) in den Stadtkreisen Kaliningrader Gebiet	36

Die Einleitung

*Kaufen Sie die Erde, es ist die Ware, die
Nicht mehr erzeugen.
Mark Twain.*

Lange Zeit die Fragen des Privateigentums auf die Erde in Russlands waren vor allem politisch. Nur mit der Annahme des städtebaulichen Gesetzbuches der Russischen Föderation vom 29. Dezember 2004, № 190-FS (Im Redakteur Von 23.07.2008), die Landfragen in der engen Weise waren mit den Wirtschaftsinteressen der russischen Staatsbürger koordiniert.

Die Erden in der Russischen Föderation nach der zweckbestimmten Bestimmung werden auf die folgenden Kategorien unterteilt:

- Die Erden der landwirtschaftlichen Bestimmung;
- Die Erden der Ortschaft;
- Die Erden der Industrie, der Energetik, des Transportes, die Verbindung, der Verteidigung u. a.;
- Die Erden der besonders beschützten Territorien;
- Die Erden des Waldfonds;
- Die Erden des Wasserfonds;
- Die Erden des Vorrates.

Am 24. Juli 2002 war das Gesetz der Russischen Föderation „Über die Wendung der Erden der landwirtschaftlichen Bestimmung“, № 101 ФЗ, (Im Redakteur von 05.02.2007) übernommen, der die Grundlage der Regulierung der Landbeziehungen gelegt hat. Daraufhin ist die Privatisierung der landwirtschaftlichen Erden für heute praktisch beendet. Der große Teil dieser Erden (daneben 80 %), befindet sich im Privateigentum. Nach 2002 haben viele Bauer seine Grundstücke in der Natur (im Gelände) gewählt.

Die einst existierenden einheitlichen landwirtschaftlichen Felder, sind tatsächlich auf die Grundstücke (ungefähr nach 5-7 Hektaren) zerstückelt, und hauptsächlich, sind ins Eigentum der abgesonderten Bürger aufgemacht. Berücksichtigend, dass bei der Erledigung der kleinen Grundstücke ins Eigentum, entstehen zahlreiche Probleme, die Anlageattraktivität der Erde in Augen von den großen Investoren wesentlich sinkt.

Zwecks der Erhöhung der Anlageattraktivität die Erden wird es vom Zweckmäßigen angenommen, die großen Landmassive aus zerstückelten kleinen Grundstücken zu bilden.

In der vorliegenden Arbeit werden die Wege die Bildung betrachtet der großen Landmassive verschiedener zweckbestimmter Bestimmung, die Möglichkeiten der Organisation des Landmarktes, sowie die Optimierung die Nutzungen der Erden entsprechend bürgerlich, land-, städtebaulich von den Gesetzbüchern der Russischen Föderation und den Dokumenten der territorialen Planung des Kaliningrader Gebiets.

Das Anlagepotential Kaliningrader Gebiets

Das Kaliningrader Gebiet dank dem Territorialen Lage, den Klimabedingungen und der Infrastruktur ist von sich das Interesse, wie für die industriellen Investitionen, so auch für die Betrachtung des Gebiets als Persönliche Residenzen. Das bestätigt auch dem Bau die Residenzen des Präsidenten Russlands an der Küste der Ostsee.

Das Klima im Kaliningrader Gebiet — instationär von Meer- zu kontinental, d.h. ist ähnlich zu Moskauklima, fordert nicht die Akklimatisation für die Bewohner westlich und des zentralen Teiles Russlands und Osteuropas.

Nach der territorialen Lage, trennt Kaliningrad von den zehn der Hauptstädte Nord-, West- und Osteuropas die Entfernung in 400-600 km ab:

1. 160 km bis zu Danzig
2. 350 km bis zu Vilnius;
3. 390 km bis zu Riga;
4. 400 km bis zu Warschau;
5. 510 km bis zu Minsk
6. 600 km bis zu Berlin;
7. 650 km bis zu Stockholm;
8. 680 km bis zu Kopenhagen;
9. 850 km bis zu Oslo;
10. 940 km bis zu Sankt Petersburg;
11. 1230 km bis zu Amsterdam.
12. 1289 km bis zu Moskau.

Kaliningrad ist der größte Transportknoten, verfügt international Last- und Personen-Flughafen Chrabrowo, der die direkten Flüge in die Städte Polens, Deutschlands, Skandinaviens, der Baltischen Staaten, Russlands und GUS verwirklicht, außerdem werden die Sommercharterflüge in Griechenland, in die Türkei, Arabische Emirate, Bulgarien organisiert.



Die Region verfügt über den einzigen nicht erfrierenden Hafen Russlands auf Baltikum, der bereit ist, wie die Lastschiffe, als auch der Jacht zu übernehmen. Es ist zurzeit der Plan vom Bau des Jachtklubs und Marine für die Yachten in Pionerskiy entwickelt.

Kaliningrad hat die Bahnverbindung mit Russland, Weißrussland, Lettland, Litauen, der Ukraine, Polen, Deutschland. Es wird der Bau die Autobahnen Kaliningrad-Berlin geführt, die Teile des internationalen Projektes „Via-Baltica“. Außerdem von der Verwaltung Kaliningrader Gebietes wird der Bau der neuen Wege vorgesehen.

Im Kaliningrader Gebiet ist es viel Sehenswürdigkeiten gelegen: der nationale natürliche Park Kurische Nehrung, die Kathedrale, wo der Staub von Immanuel Kant aufbewahrt ist, zahlreiche Denkmäler. Außerdem ist im Kaliningrader Gebiet einer vier der Spielzonen gelegen, deren Projektierung in die Gegenwart geführt wird.

Kaliningrad nimmt einen der führenden Stellen in Russland nach ein dem Vorhandensein der Gemeinschaftsunternehmen. Die festen geschäftlichen Kontakte wurden mit den Ländern nahen Auslands festgestellt, insbesondere mit Litauen und Weißrussland, am intensivsten entwickeln sich die geschäftlichen Beziehungen mit den polnischen Firmen, es gibt Unternehmen, wohin das Kapital Frankreich, Deutschland, Italien, Österreich, die USA, die Niederlande, Dänemark, Norwegen und andere angelegt haben - mehr als sechzehn Länder.

Entsprechend den Plänen der Russischen Regierung sind der Bau der neuen Grenzübergänge und die Erweiterung des Durchsatzes der Geltenden vorgesehen.

Zum 2010 soll der zweite Energieblock das Heizkraftwerk-2 anfangen. Zum 2012 wird der Bau des Atomkraftwerkes anfangen.

Das Kaliningrader Gebiet hat besondere ökonomische Lage, stellt eine Exklave dar, das von Polen, Litauen, Lettland und Weißrussland umschlossen wird. Die Verbindung zu Russland kann über Seeweg, Luftweg oder auch über den Landweg (durch Litauen) erfolgen.

Ab dem 1. April 2006 ist das neue Bundesgesetz „Über die Besondere wirtschaftliche Zone des Kaliningrader Gebiets“ (№ 16-FS von 10.01.2006r.) in Kraft getreten.

Nach diesem Gesetz, den Unternehmen, die die Residenten der Besondere wirtschaftliche Zone - Kaliningrader Gebiet wurden und die Anlageeinlagen im Umfang nicht weniger 150 Mio. Rubeln im Laufe von 3 Jahren verwirklichen werden, gewährt die Steuerferien auf 12 Jahre nach zwei Hauptsteuern - der Steuer auf den Gewinn und der Steuer an das Eigentum der Organisationen. Die ersten 6 Jahre die Investoren werden von der Bezahlung dieser Steuern vollständig befreit, und die nachfolgenden 6 Jahre — auf 50 % vom geltenden Steuersatz.

Außerdem jenen, dem das Gesetz das Zollregime der freien Zollzone festgestellt wird, bei der die ausländischen Waren ohne Bezahlung der Zollgebühren und der Steuern auf das Territorium Kaliningrader Gebiets eingeführt und auf diesem Territorium verwendet werden können.

Das alles schafft die umfassenden Möglichkeiten für den Ökonomischen und der kulturellen Zusammenarbeit, des Entstehens der Rolle Kaliningrads wie des europäischen Zentrums der Kultur, der Wissenschaft, des Handels, des Business, erhöht die Attraktivität Kaliningrader Gebiets für der Investitionen, und entsprechend, erhöht die Nachfrage an die Erde und den Preis für sie .

Die Bildung der Landmassive und die Vorbereitung der Anlageprogramme auf dem Territorium Kaliningrader Gebiets

Alle Gesetze der Russischen Föderation, die die Landbeziehungen bilden, bezeichnen auf die Notwendigkeit rationale und vorsichtige Verwendung ihrer Ressourcen. Jedoch nach der Landprivatisierung, der Anteilbesitz der Erde von den Bauern trägt manchmal den abstrakten

Charakter für die Besitzer. Da sie nicht nur ihnen zugehörigen Grundstücke nicht bearbeiten, sondern auch häufig keine Vorstellungen über die Lage seines Landanteiles in der Natur haben.

In diesen Bedingungen, für die Vergrößerung der Liquidität der Erde, entsteht die Notwendigkeit in der Bildung groß Landmassive nach dem Wirtschaftspotential und den Perspektiven die Kapitalisierungen der Erde. Es wird auch die Bildung des zivilisierten durchsichtigen Landmarktes auf dem Territorium Kaliningrader Gebiets gefordert.

Es wird erlauben:

1. Alle Schattengeschäfte zu Land zu legalisieren, dass seinerseits zum Eingang der Steuern ins Budget nach den gegebenen Geschäften bringen wird.
2. Die großen Bauernhöfe auf den gebildeten Flächen zu organisieren.
3. Die Verwendung des Teiles landwirtschaftlicher Erden zu erfüllen in die Erden der Ortschaften aufgrund des Gesetzes «Über die Übersetzung der Erden oder der Grundstücke aus einer Kategorie in andere» und des Städtebaulichen Gesetzbuches, mittels des Einschlusses im Dokumentation der territorialen Planung der gebildeten Landmassive.

4. Die Investitionen zu dem Kaliningrader Gebiet mittels der Vorschläge über die wirksamste Nutzung des Grundstücks heranzuziehen. Es wird gemeint, dass es den Investoren die landwirtschaftlichen Erden vorteilhafter erworben ist, und dann sie die Übersetzung in andere Kategorie für den Bau der billigen Wohnfläche oder anderer Tätigkeit zu verwirklichen.
5. Die Bedingungen für die standfeste, dynamische Entwicklung aufgrund der Beachtung der Wesentlichen der Regeln der Bodennutzung und der Bebauung des Kaliningrader Gebietes zu schaffen.

Das alles vollkommen den Forderungen Art. 30, п.4 des städtebaulichen Gesetzbuches der Russischen Föderation, von 29.12.2004, №190 FG (im Redakteur von 23.07.2008) entspricht, in punkto der Notwendigkeit der standfesten Entwicklung der Territorien der Gemeindeformationen Kaliningrader Gebietes.

Das Städtebauliche Hauptgesetz der Russischen Föderation fordert auch:

- Die territoriale Planung aufgrund der Forderungen technischen Dienstordnungen.
- Die Ausführung des staatlichen Programms nach Raumgliederung.
- Die Vorbereitung der Schemen und der Projekte für die wirksame Entwicklung den Territorien der Gemeindeformationen.

Diese höher aufgezählten Aufgaben entscheidet das Kollektiv der GmbH „Azimut“ erfolgreich.

Die GmbH „Azimut“ ist bereit den Gemeindeformationen des Gebietes nach der Realisierung Art. 22, 23, Kapitel 3 und Art. 30, Kapitel 4 des Städtebaulichen Gesetzes der Russischen Föderation vom 29. Dezember 2004, №190 FG, (im Redakteur von 23.07.2008) zu helfen.

Für die schnelle und standfeste Entwicklung der Territorien der Gemeindeformationen, den Chefs der Gemeindeformationen ist es notwendig:

1. Die entsprechende Lösung über die Vorbereitung der Dokumentation nach Raumgliederung und dem Planieren des Territoriums zu fassen, auf deren Grundlage werden die Grenzen der Grundstücke präzisiert sein.
2. Finanziell — ökonomische Bestimmung auf die Vorbereitung des Schemas des Generalplanes territorialer Planung und Raumgliederung der kommunalen Bildungen vorzubereiten.
3. Die städtebauliche Begründung auf der Grundlage planerisch der Entwicklung der Territorien zu entwickeln, in deren Bestand sich die gebildeten Massive befinden.

Dabei sind die GmbH „Azimut“ und „NIKOR- Projekt“ sind bereit in der Vorbereitung der zusammenfassenden Dokumentation der Bodennutzung in die Grenzen des beigefügten Kostenplans teilzunehmen.

Die Tätigkeit der GmbH „Azimuts“ nach dem Studium der Erden und der Landbeziehungen auf dem Territorium des Kaliningrader Gebiets

Für die letzten Jahre der GmbH „Azimuts“ beschäftigt sich aktiv mit den Forschungen der Erden Kaliningrader Gebiets, einschließlich die Bildung der Landmassive nach den Kategorien, sowie die Vorbereitung und der Realisierung (der Einführung) der Anlageprogramme auf dem Territorium des Gebietes.

Die GmbH „Azimut“ war am 20. März 2007 (der Zeugnis der Staatlichen Registrierung eine Serie 39 №001018852).

Das Kollektiv der GmbH „Azimuts“ hat die großen Erfahrungen nach der Bildung der Landmassive und der Entwicklung der notwendigen Projekte wie für die Übersetzung aus einer Kategorie in andere gesammelt, als auch für die Realisierung der Grundstücke.

Die Tätigkeit der GmbH „Azimuts“ entspricht vollständig allen Forderungen der föderalen Agentur der Geodäsie und der Kartografie Russlands im Rahmen der ausgestellten Lizenz №БАГ-00191Г und №БАГ-00192К vom 04. April 2007.

Die Kompanie erfüllt erfolgreich alle Arten der Topographischen Aufnahmen der allgemeinen Forschung und (oder) ihre Erneuerung (die Korrektur) in die Maßstäbe 1:500 – 1:10000 bei der Zusammenstellung der Bodenordnungsarbeit, die Vermessung der Erden, die Führung der Kataster, sowie die Durchführung der ingenieurmäßigen Forschungen. Die Arbeiten werden in Vergleich mit dem Instruktion „Über die Ordnung der Verwirklichung staatlich geodätischer Überwachung in der Russischen Föderation“ (ГКИНП-17-002-93) erfüllt.

Auf dem Gebiet der Bildung der Landmassive ist es möglich die Arbeit auf 7 Hauptetappen zu teilen:

1. Die Bildung des Landmassives brauchbar für die Übersetzung aus einer Kategorie in andere.
2. Die Entwicklung des Anlageprojektes.
3. Die Raumgliederung und der vorläufige Ingenieurmäßige Analyse.
4. Die Entwicklung und die Vereinbarung des Projektes des Planierens des Territoriums (PPT).
5. Die Entwicklung und die Vereinbarung des Projektes der Vermessung des Territoriums.
6. Die Projektierung der Kommunikationen.
7. Der Bau.

Das Spektrum der Dienstleistungen der GmbH „Azimuts“

1. Die komplexe Analyse des Landmarktes auf dem Territorium des Kaliningrader Gebiets.
2. Das Studium der Konsumpräferenzen potentiell Käufer (korporativ und privat).
3. Die Durchführung der Analyse der territorialen Entwicklung und der Bildung der einheitlichen Massive, mit der gleichzeitigen Einschätzung landwirtschaftlicher Produktionen, sowie zwecks der Übersetzung der Erde in andere Kategorie.
4. Das Studium der Situationsschemen der Anordnung der Grundstücke, die Errichtung der Rechtsinhaber und die Überprüfungen die rechtssetzenden Dokumente.
5. Die Durchführung der Arbeiten laut Abkommen der Grenzen der Grundstücke mit dem Besitzer angrenzender Grundstücke.
6. Die Bildung der Grenzen der Grundstücke. Topographische und geodätische Arbeiten nach „der Landung“ der Grundstücke auf das Gelände, der Aufnahme der Situation und die Koordinierung der Grenzen, wie der abgesonderten Grundstücke, als auch des ganzen einheitlichen Massives.
7. Die Ausführung der Bearbeitung und die Zusammenstellung der Plan - Karte der Grundstücke.
8. Die Vorbereitung und die Durchführung der Vollversammlungen der Besitzer, die Vereinbarung der Grenzen der Grundstücke.
9. Die Vorbereitung aller notwendigen Dokumente für die Bildung der Bodenordnungsarbeit.
10. Die Verwirklichung der notwendigen juristischen Begleitung für die Unterzeichnung der Bodenordnungsarbeit (in allen Stufen) und der Anlage des Massiven des Grundstücks auf die Berücksichtigung staatlicher Kataster.

11. Die Vorbereitung die notwendigen Dokumente in der Verwaltung Föederal des Registrierungsdienstes durch Kaliningrader Gebiet für die Registrierungen des Übergangs des Eigentumsrechtes des Grundstücks.
12. Die Vorbereitung des Paketes der Dokumente und der Antrag in die Verwaltung Gebiets Kaliningrad über die Übersetzung der Erde landwirtschaftlichen Bestimmungen in die Erden des Ortes in Vergleich mit FG «Über die Übersetzung der Erden oder der Grundstücke aus einer Kategorie in andere »und FG « Über die Einleitung in die Handlung Städtebaulich des Gesetzbuches der Russischen Föderation »(191).

Bei der Bildung der Landmassive nach verschiedenen Kategorien und bei der Vorbereitung der Anlageprogramme stellt der GmbH „Azimut“ vor sich die folgenden Ziele:

1. Die notwendigen Dokumente für die Übersetzung der Erden aus einer Kategorie in anderem vorzubereiten.
2. Die Anlageprojekte, wie für verschiedene Kategorien der Erden, als auch nach den Interessen verschiedener Investoren zu entwickeln.
3. Die Raumgliederung zu verwirklichen und zuvorkommende ingenieurmäßige Analyse zu erfüllen.
4. Die Vereinbarung des Projektes des Planierens des Territoriums zu entwickeln.
5. Die Vereinbarung des Projektes der Vermessung des Territoriums zu erfüllen.
6. Die Projektierung der Kommunikationen zu erfüllen.
7. Den Bauentwurf vorzubereiten und die Lösung auf diese Tätigkeit zu bekommen.

Die aufgezählten Ziele, stellen die Etappen nach der Vorbereitung des Grundstücks auf den Bau dar. Dabei entscheidet die GmbH „Azimut“ erfolgreich und etappenweise die gestellten Fragen für jede Anlagekompanie vertragsgemäß über die Erweisung der Dienstleistungen.

Die kurze Analyse der Situation auf dem Landmarkt und die Dynamik der Preise für die Erde im Kaliningrader Gebiet 2007–2013

„Man muss nachdenken, auf welche Weise intensivieren der Prozess der Heranziehung der freien Erde, um das Individuelle Der Wohnungsbau zu entwickeln“

Präsident Russlands D. Medwedew, den Juli 2008

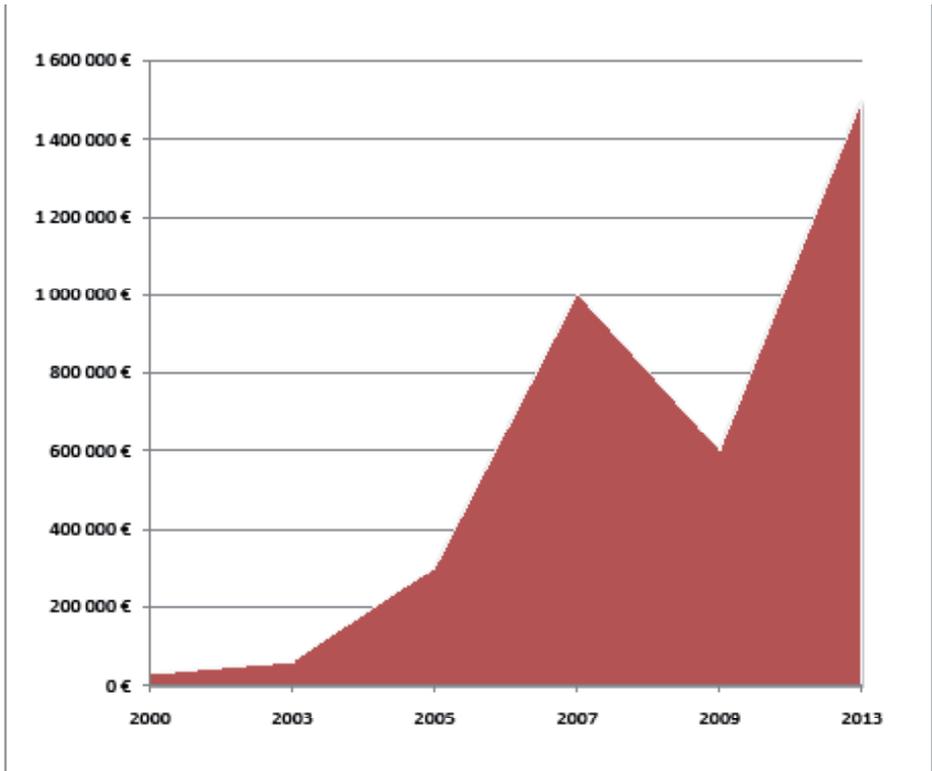
1. Gegenwärtig wird das Defizit preiswerter Grundstücke unter den Einfamilienhäuserbau beobachtet.
2. Es fehlen die Vorschläge der Grundstücke, die für den mehrstöckigen Bau bestimmt sind, unter Quartal- (Komplex-) Bebauung. Es ist damit verbunden, dass das große Landmassiv von der Null nicht rentabel zu bilden ist aus dem Grund, dass die Grundstücke vereinzelt sind und verschiedenem Besitzer gehören.
3. Es fehlen die Vorschläge der Grundstücke mit den nützlichen Mineralien.
4. Es fehlen die Vorschläge großer Grundstücke für den VIP - Kunden (der Güter).
5. Die Erden der landwirtschaftlichen Bestimmung sind in 2–3 Organisationen konzentriert und auf den Markt tatsächlich nicht ausgestellt werden. Der gebildeten Massive für die große landwirtschaftliche Produktion gibt es keine im freien Zugang.

Der Wert der Grundstücke im Kaliningrader Gebiet nach dem Zustand auf 2008

Kategorie der Erden		Miete	Eigentum
Die Erden der Orte:	Einfamilienhäuser-Bau	4 000 für 100 m ²	4 000-50 000 für 100 m ²
	Der mehrstöckige Bau	1 200 000 für 1 Hektar	—
Die Industriezonen		—	bis zu 350 000 für 1 Hektar
Die Güter (die privaten Residenzen)		—	—
Die Bodenschätze		—	50 000 für 1 Hektar
Die Erden für Landwirtschaft		—	2 000 für 1 Hektar

Nach unseren Einschätzungen das Niveau der Preise 2009 im Vergleich zu dem Niveau der Preise 2008 ist auf 30 % niedriger, obwohl in Gegenwart die Vorschläge nach den gebildeten Massiven mit entsprechender zweckbestimmter Bestimmung fehlen.

Der Charakter der Veränderung des Preises auf die Grundstücke von der Fläche 1 Hektare, die für den Wohnungsbau vorbestimmt sind



Die Informationen sind vom unabhängigen Abschätzer der GmbH gewährt „NZ Baltekspertisa“

Die Tätigkeit der GmbH „Azimuts“ auf dem Landmarkt

Für die vorhergehenden 5 Jahre der GmbH „Azimut“ hat ins Eigentum die Massive der Erden der Kategorien Landwirtschaft, die sich in den strategischen Stellen befinden und sind bereit für die weitere Entwicklung gebildet und aufgemacht.

Bei Vorhandensein von der entsprechenden Finanzierung der GmbH „Azimut“ kann die früher begonnene Arbeit nach der Übersetzung der zweckbestimmten Bestimmung der gegebenen Grundstücke beenden. Mit der Berücksichtigung der Bildung des Sortiments auf dem Landmarkt, bieten wir die Bildung der Massive nach den folgenden Kategorien an:

1. Einfamilienhäuserbau (auf dem Land):
 - 100 Hektare – die Siedlung Aleksandrowka.
 - 100 Hektare – die Siedlung Avantgardnoe.
 - 100 Hektare – Lugowoe.
2. Die Quartalbebauung:
 - 100 Hektare – die Siedlung Salskoe.
 - 100 Hektare – Gurjewsk.
 - 50 Hektare – die Siedlung Cholmogorowka.
3. Industrie Zone*:
 - 100 Hektare – die Siedlung Lugowoe.
4. Die Güter, die privaten Residenzen für den VIP – Kunden:
 - 1 000 Hektare = 200 Grundstücke auf 5 Hektaren.

* die Selbstkosten 1 Hektare: der Kauf der landwirtschaftlichen Landereien, die Übersetzung und die Netze. Die Realisierung: 20 Grundstücke × 4 Hektare, 150 000 für 1 Hektar.

5. Nützlich Bodenschätze*:

Existieren	Möglich
100 Hektare – SKM (Die Sand-Kiesige Mischung)	Das Salz Der Bernstein
100 Hektare – der rote Ton	Das Erdöl

6. Die Erholungszone:

— 250 Hektare (nebenan der Haff).

7. Die Erden der landwirtschaftlichen Bestimmung:

— 1 000 Hektare (in der Perspektive bis zu 30 000 Hektare), die Bildung der landwirtschaftlichen Betriebe.

8. Die Tankstelle, die Haltestelle, die Lagerhäuser, des Hotels:

— 200 Hektare (schließt sich die internationale Trasse, von an Kaliningrad – 10, 15, 25 km).

* die Selbstkosten die 1 Hektare: der Kauf der landwirtschaftlichen Landereien, Übersetzung und Bergableitung, die Lösung auf die Entwicklung. Die Realisierung: ППС 5 Mio. m³, der rote Ton 5 Mio.

Die Schlussetappe der Bildung des Marktes der Erde auf dem Territorium des Kaliningrader Gebietes

Die Hauptstelle in der Realisierung des Eigentumsrechtes auf die Erde bei den russischen Staatsbürgern nimmt die Nutzung der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ein. Und dieser Anteil des Wohnraumbestandes auf dem Territorium Kaliningrader Gebiets ständig wächst.

Jedoch zeigt die Analyse des Marktes der Wohnfläche, dass die Preise für die Wohnfläche in die Gegenwart bis zu 1 000 - 2 000 Bezugseinheiten erreichen.

Der zusammenfassende Preisanstieg der Wohnfläche ist damit verbunden, dass der Bau, wie in der Stadt, als auch auf dem Land wesentlich auf die kleinen Innenquartalstücke Land, wo die Preise für dieser Grundstücke hoch sind, konzentriert wird. In der Stadt Kaliningrad selbst sind diese Preise von 4 000 bis zu 50 000 Bezugseinheiten für 1 000 m². Und der Preis 1 Hektars unter die Etagenbebauung in der Stadt erreicht mehr als ein Million Bezugseinheit. Das alles beeinflusst die Steigerung des Preises für 1 m² der Wohnfläche.

Uns scheint es, dass die Schlüsselfrage die beschleunigte Realisierung des Programms des Baues der billigen Wohnfläche sind die konkreten Vorschläge nach der Entfaltung Quartalbebauungen auf den schon kompakt gebildeten Erden der Siedlungen, die sich die Städte und andere Orte anschließen. Es hätte zur heftigen Verkleinerung des Bauaufwands und zu der Senkung der Preise der Wohnfläche auf dem Markt gebracht.

So die Realisierung des Programms «Preisgünstige Wohnfläche» ist in der engen Weise mit der Bildung und der Entwicklung des Landmarktes verbunden. Solcher Markt ist von uns tatsächlich

gebildet, wo in den Bedingungen der anwachsenden Nachfrage können wir „den Fertigen Produkt vorstellen“ — die gebildeten Stücke Land verschiedener zweckbestimmten Bestimmungen.

Unter anderem:

1. Es ist das Massiv der Erde von der Fläche die 150 Hektare in der Kurzzone der Baltischen Küste ins Eigentum gebildet. Das Projekt der Siedlung ist vereinbart, der Antrag von der Übersetzung zweckbestimmten Bestimmungen der Erde für quartal- und individuell Bepflanzungen vorbereitet. Die Fertigung der Arbeiten nach der Übersetzung bildet 95 %.
2. Es ist das Massiv der Erde von der Fläche die 50 Hektare in Cholmogorowka ins Eigentum gebildet. Das Projekt der Siedlung ist vereinbart, der Antrag von der Übersetzung der zweckbestimmten Bestimmung des Grundstücks für die quartal- und individuelle Bepflanzung. Die Bereitschaft der Arbeiten nach der Übersetzung bildet 100 %.
3. Es ist das Massiv der Erde von der Fläche die 200 Hektare in Gurjevsk ins Eigentum gebildet, Die Bereitschaft der Arbeiten nach der Übersetzung bildet 80 %.
4. Es sind die Massive der Erden der Fläche die 300 Hektare in den Erholungszonen (Küste des Kurischen Haffs) für die Organisationen der Erholung ins Eigentum gebildet.
5. Es ist der Platz von der Fläche die 100 Hektare für die Industriezone im Raum des Heizkraftwerks ins Eigentum vorbereitet. Die Frist der Übersetzung zweckbestimmten Bestimmungen bildet 3-6 Monate.
6. Es sind die Grundstücke entlang der internationalen Trasse Kaliningrad-Berlin von der Fläche die 150 Hektare gebildet. Das Landmassiv kann unter den Bau der Tankstellen, der Parkplätze, Be- und Entladung -Terminale verwendet sein. Die Frist der Übersetzung der zweckbestimmten Bestimmung bildet 3-6 Monate.
7. Es sind die Grundstücke im Raum der Siedlung Jantarniy (auf 2-5 Hektaren) ins Eigentum unter die privaten Residenzen, des Gutes vorbereitet.

8. Die großen Massive der ehemaligen Kolchoserden entwickeln sich und vereinigen für die bäuerliche Wiederbelebung und Aktivierung des Bauernhofs. Es existiert schon das fertige Produkt von der Fläche 1 000 Hektar. Der Wert eines Hektars, bei Kataster Wert 1 000 Bezugseinheiten für 1 Hektar, übertritt 500 Bezugseinheiten für 1 der Hektar nicht.
9. Entwickeln sich die Grundstücke mit dem Vorhandensein der Vorkommen der Bodenschätze, einschließlich der Baustoffe für die weitere Stimulierung des Baues der Wohnfläche.
10. Falls notwendig ist, können die Massive im Raum der Siedlung Powarowka (der voraussichtlichen Spielzone) und im Raum der Siedlung Mitino von uns gebildet sein, mit dem nachfolgenden Einschluss des Grundstücke in der Grundstück der Siedlung.

Zurzeit, die summarische Bedeutung der zur Realisierung gebildeten und fertigen Landmassive wird die Nachfrage und die Bedürfnisse des Landmarktes für den massenhaften Bebauungen der Wohnfläche, des industriellen Baues, der Entwicklung der Erholungszone, sowie die Entwicklung der Landwirtschaft auf dem Territorium des Kaliningrader Gebiets erlauben.

Wichtiger Aspekt in der Bildung des Landmarktes ist das, dass die unermögenden Bürger, die Erde erwerbend, können sie in die Bank für das Erhalten des hypothekarischen Kredites zum Ziel der Erwerb der Wohnfläche verpfänden.

Außerdem sind die großen Informationen über die Situation auf dem sekundären Landmarkt angesammelt. Es ist der Punkt der Juristischen und der Immobilienhilfe auf dem Express - Einschätzung der Erden organisiert, juristische Begleitungen des Kaufhandels der Erden, topographische Aufnahme, Koordinierung und Vermessung der Grundstücke, und auch die Inventuren der Erden, der Gebäude und der Bauten.

Es verwirklicht sich die juristische Begleitung, bei der Verpfändung die Erden in die Bank, für das Erhalten des hypothekarischen Kredites zum Ziel der Erwerb der Wohnfläche.

Eine laufende Situation land- und städtebauliche Fragen, unter den Bedingungen der weltweiten Finanzkrise betrachtend, kommen wir darüber zum Schluss, das aus dieser schwierigen Situation

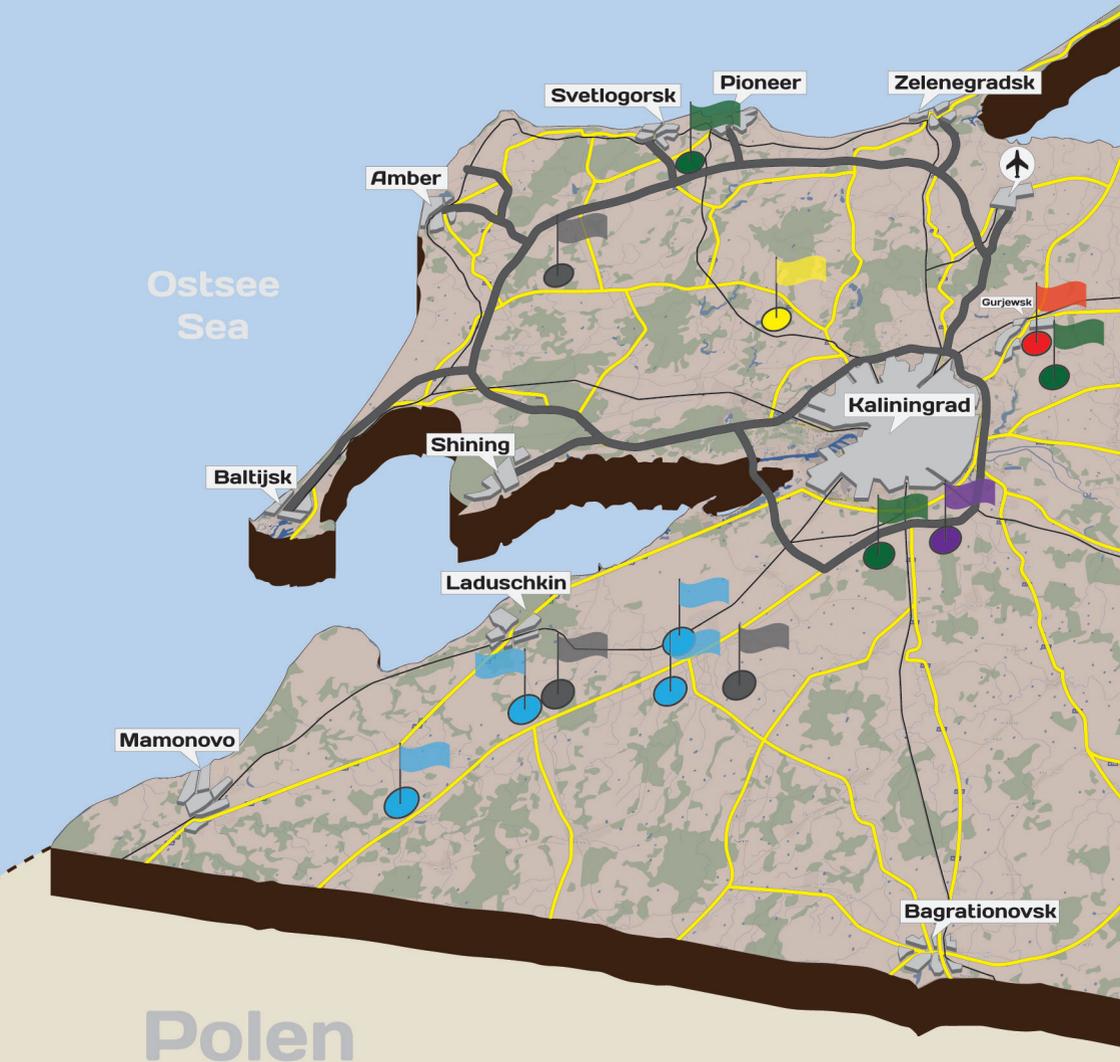
möglich ist, einige positive Momente herauszuziehen, dankend die, man möglich schnell und wirksam die Bildung des Landmarktes auf dem Territorium Kaliningrader Gebiets beenden kann.

Von den günstigen Hauptmomenten der Finanziellen Krise sind:

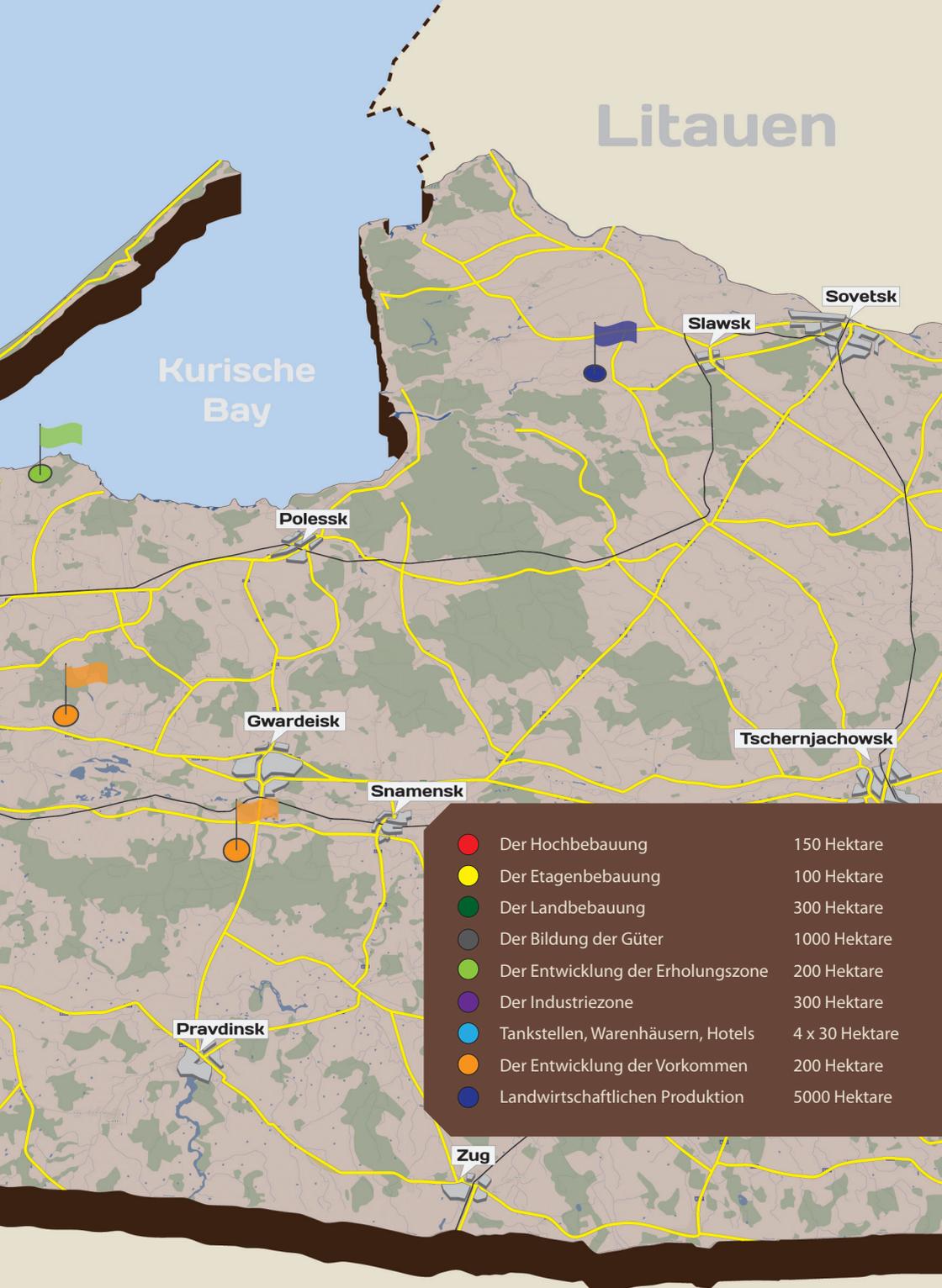
- Die Maße, die von der Regierung nach der Senkung der Steuer bei Registrierung der Geschäfte übernommen sind.
- Die Abwesenheit der Reihen in den Institutionen und die Kürzung der Fristen nach der Erledigung der Dokumente.
- Das Fallen der Preise für die Grundstücke, auf die Bauwaren, und auch auf die Energieträger.

In solchen Bedingungen die Bildung der Landmassive, Abstimmung und die Zufuhr der Infrastruktur (die Netze) werden mit dem kleineren Aufwenden erfüllt sein Und sind wirksamer. Sind erschienen die Möglichkeiten mehr loyalen Bedingungen die erste Reihe des Baues zu beginnen (auf Kosten vom Produzenten der Baustoffe).

So bei der Mithilfe die Verwaltungen des Gebietes und entsprechend der Finanzunterstützung, auf Landmarkt werden die Grundstücke vorgestellt, die vorbereitet zu:



Litauen



Kurische Bay

Sovetsk

Slawsk

Polesk

Gwardeisk

Tschernjachowsk

Snamensk

Pravdinsk

Zug

Die Entwicklung der Erden den Ortschaften

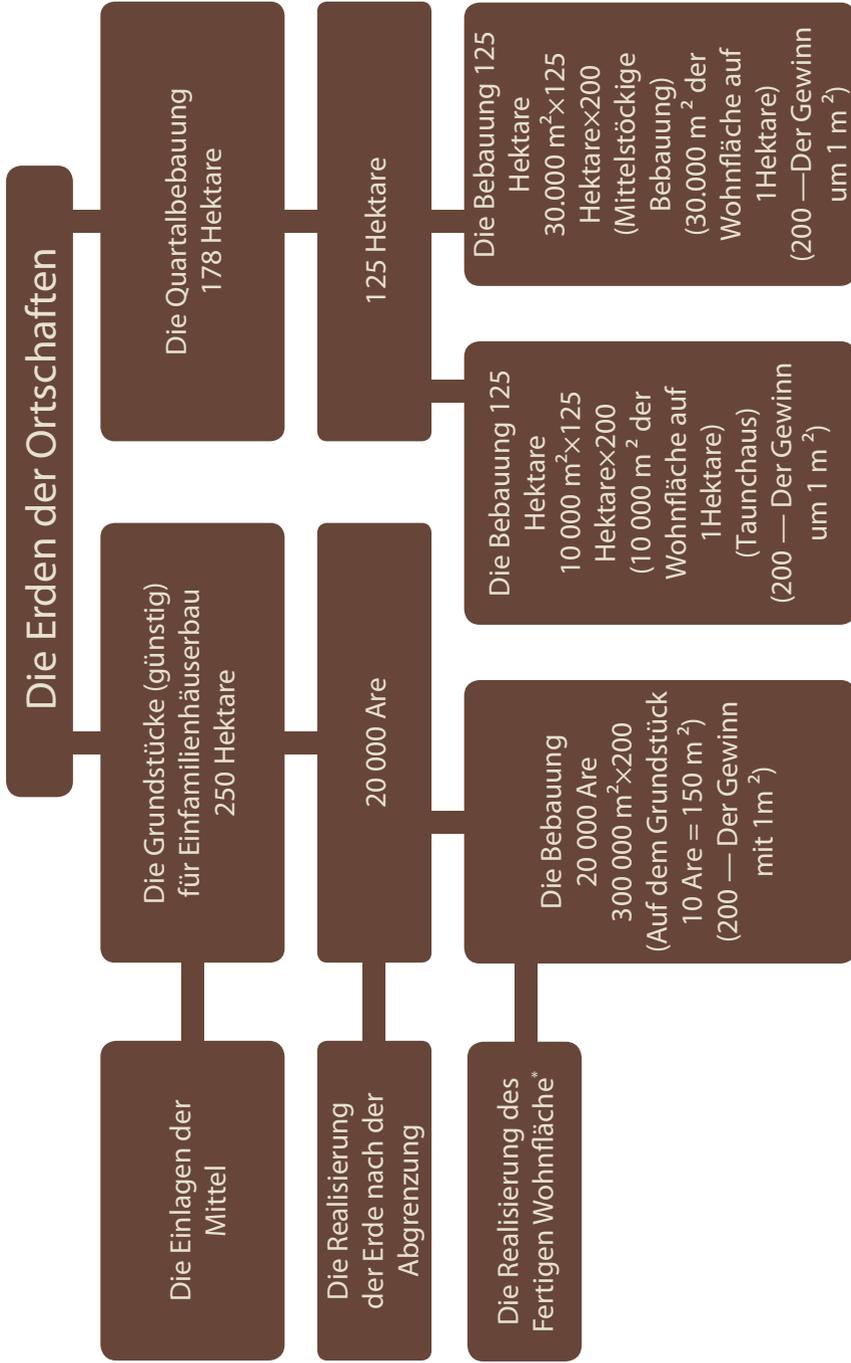
*„Für die erfolgreiche Realisierung des nationalen Projektes „Preisgünstige Wohnfläche“; ist den Regionen notwendig die Zahl der Auktionen nach der Absonderung der Erden unter die Bebauung wesentlich zu vergrößern, die Entwicklung der Pläne der Entwicklung der Siedlungen zu beschleunigen“
D. Medwedew, 2006*

Die zusammenfassenden Preise für die Grundstücke, für den Bau der Wohnfläche, sowie die Preise für die fertige Wohnfläche hängen von den zahlreichen Faktoren ab.

Wesentlich sind:

1. Die geographische Lage des Grundstücks.
2. Der Zustand der zweckbestimmten Bestimmung des Grundstücks auf dem Moment die Realisierungen.
3. Das Vorhandensein der Infrastruktur, einschließlich die zukünftigen Möglichkeiten das Anschließen zu den Kommunikationen.
4. Der Typ des Baues (der Einfamilienhäuserbau, Quartalbebauung, Mehrstöckig – oder Mehrwohnungsbau und s. w.)

Nach dem Zustand auf 01.03.2009 Jahr das obengenannte Niveau der Preise ist auf 20 % gesunken.
Zurzeit in der Art der Senkung Konsumenten-Fähigkeiten der Bevölkerung, wir bieten an, das Projekt «Die zugängliche und komfortable Wohnfläche — den Bürger Russlands» zu realisieren, bei der der Preis 1 m² auf den Erden der Siedlungen wird fast 850\$. Die Berechnungen zeigen, dass Selbstkosten 1 m² der Wohnfläche 650\$ nicht übertreten wird.



*Der mittlere Wert der fertigen Wohnfläche (der Neubau) 1.500 für 1m² in 2008.

Das Anlageprojekt „Taunhaus“ in den Rahmen des Prioritäts- nationalen Projektes „Preisgünstige und komfor- table Wohnfläche — den russi- schen Staatsbürgern“

*„Der Wert 1 qm der zugänglichen Wohnfläche
auf den primäre Markt soll 30 000 Rubeln nicht
übertreten“*

D. Medwedew, den Juli 2009

*„Die Senkung der Preise für die Wohnfläche soll für
die Rechnung der Entwicklung zugänglichwenigsto-
ckige Bau gehen“*

*W. W. Putin, den Ministerpräsidenten der Russischen
Föderation*

Der mittlere Wert der Neubauwohnungen des Kaliningrader Gebietes (\$ / m²)

Ort	Mai 2006 года	Mai 2008 года	März 2009 года
Kaliningrad	1 000	1 700	1300
Zelenogradsk	700	1200	1000
Svetlogorsk	800	2 000	1400
Pionerskiy	600	1100	1000
Gurjevsk	800	1600	1000

Der mittlere Wert auf das erste Quartal 2009 — 1 200\$

Die kurze Beschreibung ökonomisch des Projektes

1. Beim Bau „Taunhaus“ Fläche der Bebauung bildet durchschnittlich 50-60 % vom allgemeinen Territorium. Am meisten sinnvoll wird der Bau 2, Maximum 3 -stockigen Häuser vorgestellt. Für die Berechnungen kann man den Koeffizienten — 2,5 übernehmen.
2. Bei Betrachtung des Nutzeffektes des Anlageprojektes waren die Reihe der Annahmen eingeführt, und zwar:
 - Der Umfang des betrachteten Grundstücks unter den Bau die 2 Hektare.
 - Der Koeffizient der Bebauung 40 %.
 - Der Koeffizient Geschoszahl – 2,5
 - Die Abführungen den regionalen Behörden- 10 % des Umfanges die Baue.
 - Der Kurs 35 Rubeln = 1 USD.
 - Der Wert des Baues 1 m² der Wohnfläche – 17 500 Rubeln.
3. Die Fläche des Baues:
2 Hektare = 20 000 m²
4. Die Fläche der Bebauung:
20 000 m² x 40 % = 8 000 m²
5. Der Umfang des Baues:
8 000 m² x 2.5 = 20 000 m²
6. Die vermutete Verteilung der Flächen:
50 % – die zweigeschossigen Häuser, 50 % – die dreigeschossigen Häuser
7. Die Fläche eines Baus:

2-stöckig:	3-stöckig:
1 Art – 150 m ²	1 Art 200 m ²
2 Art – 180 m ²	2 Art 240 m ²

8. Das Gesamtvolumen der Häuser - 100 Stücke.
Der Bau des ganzen Umfanges:
 $20\ 000\ \text{m}^2 \times 400\ \text{USD} = 8\ 000\ 000\ \text{USD}$
9. Der Wert des Stücks Land (oder der Miete):
 $2\ \text{Hektare} \times 500\ 000\ \text{USD} = 1\ 000\ 000\ \text{USD}$
In der Umrechnung auf $1\ \text{m}^2$ des Baues wird der Wert der Erde $50\ \text{USD}$ bilden. Bei dem Bau des Städtchens „Taunhaus“ ist es notwendig anmerken, dass da der Bau wenigstockig ist, zulässig die Nutzung 2 artesischer Spalten, anstelle die magistrale Wasserleitung, den Bau die Gas-Generator-Stationen mit von der Nutzung der Gasleitung des mittleren Drucks. Auf diesem Territorium ist der Bau der Gebäude und der Errichtungen der allgemeinen Benutzung notwendig, einschließlich das Gebäude der Verwaltung der Siedlung — $240\ \text{m}^2$, das Gebäude des Schutzes — $200\ \text{m}^2$, multifunktionaler Komplex $1000\ \text{m}^2$, dabei letzt aus dem leichten Konstruktionen.
10. Der Gesamtaufwand auf dem Netz, die Kommunikation, des Gebäudes des Allgemeinen Benutzung $2\ 000\ 000\ \text{USD}$, oder in der Umrechnung auf $1\ \text{m}^2$ des Baues:
 $2\ 000\ 000\ \text{USD} : 20\ 000\ \text{m}^2 = 100\ \text{USD}$.
11. Zwecks der Realisierung des Föderalen Programms «Preisgünstige und komfortable Wohnfläche» ist in den Berechnungen die Abführungen den regionalen Behörden vorgesehen, übernommen gleich $10\ \%$ des Allgemeinen Umfanges des Baues, dabei der Wert $10\ \%$ der Aufgebauten «Taunhaus» wird auf verbliebene $90\ \%$ verlegt:
 - $20\ 000\ \text{m}^2 - 10\ \% = 18\ 000\ \text{m}^2$
 - $10\ \% = 2\ 000\ \text{m}^2$
 - $2\ 000\ \text{m}^2 \times 550\ \text{USD} = 1\ 100\ 000\ \text{USD}$
 - $1\ 100\ 000\ \text{USD} : 18\ 000\ \text{m}^2 = 61.1\ \text{USD}$
12. Infolge der gegebenen Berechnungen der Bauaufwand $1\ \text{m}^2$:
 $61.1\ \text{USD}$.
13. Der allgemeine Umfang der Aufwende wird bilden:
 $10\ 999\ 800\ \text{USD}$.
14. Da bei Betrachtung des Programms die die Verwendung den typisierten Projekte und die neuen Technologien berücksichtigt wurde, wird die Zeit des Baues 8-12 Monate bilden.

15. Infolge der gebrachten Berechnungen, in Anbetracht des Wertes 1 m² in den mehrstöckigen Häusern an den Rändern der Städte Kaliningrad, Svetlogorsk kann der Verkauf 1 m² bilden: 900 USD.
16. In diesem Fall der Gewinn, der bei der Realisierung 1 m² in dem gegebenen Projekt bekommen wird, wird bilden: 289 USD
17. Die Zeit der Realisierung des ganzen Projektes: 12-15 Monate beim entsprechenden Interesse der Lokalen, Regionalen und Föderalen Machtorgane. Dabei wird der Gewinn auf die angelegten Mittel 47 % der Jährlichen bilden.

Die Fragen der Minimierung der Kosten des Projektes

Bei Betrachtung des Projektes und in die vorläufigen Berechnungen übernommene Zulassungen existieren die realen Möglichkeiten nach der Verkleinerung der Kosten des Projektes, der Optimierung der Kosten. Unter anderem bei Betrachtung des Projektes wurde gleichzeitige Bezahlung nach den kommerziellen Schätzungen der Erde und der Abführung vom Bau lokal und den Behörden vermutet. Bei der Absage entweder von einem, oder von anderem - wächst der Gewinn vom Projekt wesentlich.

Bei Betrachtung des Wertes des Baues (400 USD für 1 m²), der wesentlichen Zulassung war, dass „die fremde“ Technologie des Baues angesehen wurde. Beim Bau der eigenen technologischen Kette, sogar bei dem Bau nur 30 000 m², den Bau des Betriebs nach der Herstellung der simplolit-Blöcke, ist äußerst zweckmäßig und wird erlaubt, den Wert auf 100 USD auf 1 m² zu verringern.

VIII. Bau der „town house“ im Rahmen der Projektrealisierung. „Preiswerte und komfortable Wohnhäuser für die Einwohner Russlands“



**Moderne
Technologien
„town house“**

**Werk
„SSIMPROLIT“**

**22 500RUB
pro 1 m2**

Versorgung der Siedlung

**Verwaltungsge-
sellschaft**

**staatliche Wohnzertifikate
(Militärangehörige, Forschungs-
institut des Ministerium für
Innere, Inlandsgeheimdienst FSB,
Katastrophenschutz-
ministerium, Föderaler Dienst für
den Strafvollzug, Grenzdienst,
Reserveoffizier, Geschädigte der
Tschernobyl-Katastrophe,
Vertriebener, Einwohner des
höhen Nordens)**

**Profit
33 % pro Jahr
(10-12 Monate)**

35 000 RUB pro 1 m2

**Profit
50 % pro Jahr
(10-12 Monate)**

IX. Mittelmaß des Katasterwerts des Grundstücks (1 m²) in den Stadtkreisen Kaliningrader Gebiet.

№	Stadtkreise	Mittelmaß des Katasterwerts des Grundstücks (1 m ²), RUB					
		im Stadtkreis	Artgruppe der erlaubten Nutzung				
		vielgeschossige Bebauung	individuelles Wohnungsbau	Erholungsgebiet	Industriezone	Landwirtschaftsproduktion	
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Guriewskij Stadtkreis	552,21	951,22	564,76	713,53	601,68	1,40
3	Selenogradskij Rayon	749,74	1 209,85	842,27	1 656,94	282,72	2,75
4	Stadtkreis Stadt Kaliningrad	1 538,76	3 945,49	1 605,08	1 114,28	1 103,33	3,14
5	Swetlogorskij Stadtkreis	714,03	1 787,72	2 465,22	2 259,17	1 059,28	3,49



Azimut

Kontakt:

GmbH „Azimut“

Direktor — Arthur Balajan;

Kaliningrader Gebiet, Kaliningrad,

Töpfer Straße, Haus 5

Telefon: 8 906 215-06-28,

Fax: 8 (4012) 79-13-15

E-mail: terrapromessa@mail.ru

Website: www.terra-kld.ru