



ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК

ГРИБОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ

Российская Федерация, Ленинградская область,  
город Кингисепп, проспект Карла Маркса, 2  
тел. +7 911 227-50-87, e-mail: gsm1.3@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ: \_\_\_\_\_/Грибов С.М./

15.05.2023 год

## **ОТЧЁТ №22.1091**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ 119,7 КВ.М.  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 47:20:0000000:13694, НАХОДЯЩЕЙСЯ ПО АДРЕСУ:  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, КИНГИСЕППСКИЙ  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, НЕЖНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ,  
ДЕР. ПЕЙПИЯ, УЛ. КОПАНСКОЕ ОЗЕРО, ДОМ 3, КВ. 6**

ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НЕЖНОВСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» КИНГИСЕППСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ДАТА ОЦЕНКИ: 15.05.2023 год

ДАТА ОТЧЕТА: 15.05.2023 год

г. КИНГИСЕПП

2023 г.

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ГРИБОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ  
Свидетельство о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков»  
№000572 от 22 июля 2020 года  
188480, г. Кингисепп, проспект Карла Маркса, дом 2. Тел: 81375 4-18-00  
Счет №40817810655865679358

---

### **СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

1. Общие сведения:

1.1 Основание для проведения оценки: договор №22.1091 от 17.04.2023 года.

1.2 Объект оценки: квартира площадью 119,7 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 47:20:0000000:13694, находящаяся по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, дер. Пейпия, ул. Копанское озеро, дом 3, кв. 6.

1.3 Заказчик: администрация муниципального образования «Нежновское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

2. Цель оценки: определение рыночной стоимости.

3. Назначение оценки: определение рыночной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для продажи на аукционе.

4. Осмотр объекта оценки и все необходимые исследования были произведены лично Оценщиком 15 мая 2023 года.

5. Для целей оценки использовался сравнительный подход, позволяющий, по мнению Оценщика, максимально объективно подойти к определению стоимости объекта недвижимости. При этом в качестве исходной (базовой) информации использовались цены предложений на аналогичные объекты, а также информация, размещенная в профессиональных изданиях и специализированных ресурсах Интернет.

6. Оценка объекта произведена, исходя из предположения, что он находится во владении на правах простой собственности, не отягощенной какими-либо обязательствами; экспертиза прав собственности не производилась.

7. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством.

8. На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению:

**Рыночная стоимость квартиры площадью 119,7 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 47:20:0000000:13694, находящейся по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, дер. Пейпия, ул. Копанское озеро, дом 3, кв. 6, по состоянию на 15 мая 2023 года, составляет:**  
**5 820 000 (пять миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей.**

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденные Советом РОО 29.12.2020 г, протокол № 29.

Оценщик, представляя Отчет, заявляет, что рыночная стоимость является вероятностной величиной, что она содержит неопределенность и не может рассматриваться как точное значение цены, ожидаемой в сделке.

Информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах отчёта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценщик: \_\_\_\_\_ Грибов С.М.

15.05.2023 год

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>	<b>5</b>
1.1 Основные факты и выводы	5
1.2 Задание на оценку	7
1.3 Сведения об Оценщике	8
1.4 Сведения о Заказчике	8
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6 Декларация качества (заявление о соответствии)	10
1.7 Основные предположения и ограничивающие условия	11
1.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	12
1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	13
1.11 Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки	17
<b>2. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>19</b>
2.1 Обзор экономических показателей на март-апрель 2023 года	19
2.2 Итоги социально – экономического развития Ленинградской области за 2022 год	23
2.3 Итоги социально – экономического развития Кингисеппского района за 2022 год	27
2.4 Классификация рынка недвижимости	31
2.5 Анализ рынка объекта оценки	33
2.5.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	33
2.5.2 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	33
2.5.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	34
2.5.4 Основные выводы, относительно объекта оценки	36
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>37</b>
3.1 Местоположение и описание объекта оценки	37
3.2 Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра	41
3.3 Анализ ликвидности объекта оценки	42
<b>4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>43</b>
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>44</b>
5.1 Затратный подход	44
5.1.1 Обоснование неприменения затратного подхода	46
5.2 Сравнительный подход	47
5.2.1 Выбор элементов и единиц сравнения	48
5.2.2 Определение корректировок и порядок их внесения	51
5.2.3 Обоснование корректировок	51
5.2.4 Расчет стоимости объекта сравнительным подходом	55
5.3 Доходный подход	58
5.3.1 Обоснование неприменения доходного подхода	58
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>59</b>
<b>7. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ</b>	<b>62</b>

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

**1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Описание объекта оценки	Тип помещения		Количество комнат		Этаж		Общая площадь, м <sup>2</sup>		Жилая площадь, м <sup>2</sup>	
	квартира		6		2		119,7		78,7	
	Наличие неутвержденной перепланировки			Наличие обременений			Характер обременений			
	нет			не зарегистрировано			-			
Описание здания	Класс дома		Этажность		Год ввода в эксплуатацию		Год капитального ремонта		Физический износ здания, %	
	«эконом»		2		1985		-		12	
Адрес объекта оценки	Местоположение									
	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, дер. Пейпия, ул. Копанское озеро, дом 3, кв. 6									
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для продажи на аукционе									
Заказчик оценки	Администрация муниципального образования «Нежновское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области									
Основание оценки	Договор на оценку: №22.1091 от 17.04.2023 года									
Исполнитель оценки	Форма		Наименование		Местонахождение, контактная информация			Основание		
	Частнопрактикующий оценщик		Грибов Сергей Михайлович		188480, Россия, Ленинградская область, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, дом 2, тел. 8 81375 418-00			Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 02.10.2020 года №573903247		
Сведения об оценщиках выполнивших оценку	Стаж работы (количество лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика						
				О членстве в СРОО		Полис обязательного страхования гражданской ответственности		О получении профессиональных знаний		
Грибов Сергей Михайлович	20	000572	РОО	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков» №000572 от 22 июля 2020 года		САО «ВСК» полис №2218JB40W0111 со сроком страхования с 20 июня 2022 года по 19 июня 2023 года на сумму 5000000 (пять миллионов) руб.		Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020278-1 от 31.05.2021 года; Диплом о профессиональной переподготовке ПП №458144 от 17.02.2003 года. Московский автомобильно-дорожный институт (ГТУ)		
Даты	Осмotra объекта Оценки			Дата оценки			Составление отчета			
	15.05.2023 год			15.05.2023 год			15.05.2023 год			
Результаты оценки при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)			Затратного подхода (в рублях)			
	5821650			Не применялся			Не применялся			

**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ГРИБОВ С.М.**  
**город Кингисепп, тел. (81375) 4-18-00, 911 227-50-87**  
**E-mail: gsm1.3@mail.ru**

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Итоговое значение стоимости (округленно)	Рыночная стоимость квартиры (в рублях)
	5 820 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.</p> <p>2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.</p> <p>4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.</p> <p>5. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев</p>
Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения	<p>Справочник оценщика недвижимости. Жилая недвижимость. Квартиры. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022;</p> <p>Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете;</p>

Оценку выполнил, подготовил и утвердил отчет  
 частнопрактикующий оценщик  
 Член Ассоциации «Русское общество оценщиков»

\_\_\_\_\_/Грибов С.М./

М.П.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ****1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Объект оценки	Квартира площадью 119,7 м <sup>2</sup> , кадастровый номер 47:20:0000000:13694, находящаяся по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, дер. Пейпия, ул. Копанское озеро, дом 3, кв. 6
Оцениваемые права	Право собственности
Правообладатель	Муниципальное образование «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается использовать для продажи объекта оценки на аукционе
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Не определены
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости и ликвидационная стоимость	Определение ликвидационной стоимости не требуется
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН от 11.04.2023 г.; Технический паспорт на квартиру №5 по данным от 30.04.2014 года;
Дата и номер Договора об оценке	Договор №22.1091 от 17.04.2023 года
Дата оценки	15 мая 2023 года
Срок проведения оценки	До 15.05.2023 года
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.7.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в форме бумажного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет об оценке может быть использован только для продажи объекта оценки на аукционе. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ****1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Исполнитель	Частнопрактикующий оценщик Грибов Сергей Михайлович
Почтовый адрес	188480, Россия, Ленинградская область, город Кингисепп, проспект Карла Маркса, дом 2
Телефоны	(81375) 4-18-00, 911 227-50-87
Адрес электронной почты	gsm1.3@mail.ru
ИНН	470700271957
Банковские реквизиты	Счет получателя №40817810655865679358 Банк получателя: Сбербанк России, ИНН 7707083893 к/сч 30101810500000000653, БИК 044030653
Документы частнопрактикующего оценщика	Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 02.10.2020 года №573903247
Документы на осуществление оценочной деятельности	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков» №000572 от 22 июля 2020 года; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020278-1 от 31.05.2021 года
Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности	Страховое акционерное общество «ВСК» полис №2218JB40W0111 со сроком страхования с 20 июня 2022 года по 19 июня 2023 года на сумму 5000000 (пять миллионов) рублей;
Образовательные документы	Диплом о профессиональной переподготовке. ПП №458144 от 17.02.2003 года. Московский автомобильно-дорожный институт (ГТУ); Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0551/2006. Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет;
Стаж работы	20 лет
Сведения о независимости	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



**1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

Заказчик	Администрация муниципального образования «Нежновское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области
Местонахождение	Юридический адрес: 188465, Ленинградская обл., Кингисеппский район, деревня Нежново, дом 13А
Банковские реквизиты	ОТДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЕ БАНКА РОССИИ/УФК по Ленинградской области, г. Санкт-Петербург Наименование и место нахождения ТОФК: УФК по Ленинградской области, г. Санкт-Петербург БИК банка: 014106101 Номер счета банка- Единый казначейский счет: 40102810745370000006 Единый счет бюджета: 03231643416214404500
ИНН/КПП	4707023313/470701001
ОГРН	1054700340353
Руководитель	Глава администрации Жадан А.С.

**1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденные Советом РОО 29.12.2020 г, протокол № 29.

**1.6 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)**

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим и опыт для проведения оценки;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

### **1.7 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.
9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.
11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.
12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

**1.8 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, <https://www.avito.ru>, <https://spb.cian.ru>, <https://spb.domclick.ru/> и др., в том числе сайты агентств недвижимости гг. Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки";
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанные Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>, <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ, <http://www.cbr.ru>;

**1.9 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- выписка из ЕГРН от 11.04.2023 г.;
- технический паспорт на квартиру №5 по данным от 30.04.2014 года

### **1.10 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ**

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

#### *Общие термины и определения*

- Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
- Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
- Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
- Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
- Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.
- Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.
- Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.
- Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять

из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

- Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.
- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое

текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

- Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.
- Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.
- К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.
- Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).
- Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

- Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
- Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.
- Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.
- Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.
- Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.
- Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.
- Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.
- Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).
- Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.



Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

- Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.
- Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.
- Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.
- Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».
- Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

### **1.11 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

#### *Объем исследования*

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

1. Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

2. Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

5. Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

*Затратный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

- определение стоимости земельного участка;
- определение восстановительной стоимости улучшений;
- определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
- определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
- добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

*Сравнительный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

- исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
- выявление единицы сравнения;
- выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
- внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
- согласование результатов и определение искомой стоимости.

*Доходный подход.* Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

- прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
- определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
- определение операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода;
- выбор метода капитализации;
- определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
- определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

6. Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

**2. АНАЛИЗ РЫНКА**

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок загородной недвижимости Ленинградской области и Кингисеппского района;

**2.1 ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА МАРТ-АПРЕЛЬ 2023 ГОДА**

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA после -0,3 м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г. Предварительная оценка Росстата за 1 квартал 2023 г. будет опубликована 17 мая 2023 г. 2. Поддержку восстановлению экономике в марте оказал рост промышленного производства – рост на +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г). 2.1. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%). Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%. После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств. 2.2. В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0 м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г). 3. Объём работ в строительстве в марте с исключением сезонности сократился на -2,2% м/м SA после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до +6,0% г/г (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%. 4. В марте возобновился рост выпуска в сельском хозяйстве с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г после +2,6% г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в марте выросло на +2,1% г/г (в феврале – на +1,6% г/г), молока – на +3,7% г/г (в феврале – на +3,2% г/г), яиц – на +3,8% г/г (в феврале – на +4,4%). 5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в марте вырос на +0,4% м/м SA после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил -3,6% г/г (-0,4% г/г в феврале). С исключением трубопроводного транспорта в марте рост составил +0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г. 6. Росту экономики в марте способствовал выход в положительную область оптовой торговли – с исключением сезонности рост +5,1% м/м SA после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до -8,0% г/г после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марту 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале). 7. Оборот розничной торговли в марте с учётом сезонности ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в феврале. В

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

годовом выражении падение замедлилось до -5,1% г/г после -9,0% г/г (-2,3% к марту 2021 г.). Платные услуги населению сохранились на уровне прошлого месяца +0,0% м/м SA после роста на +1,0% м/м SA в феврале, в годовом выражении +4,2% г/г после +4,6% г/г (+8,4% к марту 2021 г.).оборот общественного питания в марте продемонстрировал ускорение роста до +14,9% г/г после +6,6% г/г месяцем ранее (+23,0% к аналогичному периоду 2021 г.). Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -2,2% г/г ниже уровня прошлого года после -5,2% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +1,6%. 8. В марте 2023 г. инфляция составила 3,5% г/г (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 2,6% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на -5,8% г/г после снижения на -3,9% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте 2023 г. цены снизились на -10,7% (в феврале снижение на -7,5% г/г). 9. Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. Уровень безработицы в марте, как и в предыдущем месяце, составил 3,5% от рабочей силы. В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,2% г/г, в реальном выражении – рост на +2,0% г/г (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г. Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно). Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +2,5% г/г и доходы от предпринимательской деятельности +8,4% г/г.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП</b>	-2,2	-1,1	-2,8	-2,7	-2,1	-2,7	-3,0	-2,0	-2,9	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	6,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-10,4	-7,9	-10,2	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-10,8	-8,0	-15,1	-8,8	-16,7	-20,9	-18,6	-21,1	-23,5	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	3,9	4,2	4,6	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	8,1	15,2	9,2	5,3	2,1	12,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,6	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	4,5	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,5	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
<b>Инфляция</b>													
<b>Индекс потребительских цен</b>	8,6	3,5 <sup>1</sup> (2,55 <sup>2</sup> )	11,0	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
<b>Индекс цен производителей</b>													
Промышленность	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7 <sup>3</sup>	-	2,0	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 <sup>3</sup>	-	13,2	12,4	12,8	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-	-	-	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-	-	-	-5,3	0,0	-0,6	3,3
<b>Численность рабочей силы и занятых</b>													
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,8	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,6	75,4	75,8	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,0	75,2	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,8	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе SA	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,8	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Отчёт за март

<sup>2</sup> По состоянию на 24 апреля 2023 г.

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП**

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>Промышленное производство</b>	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,4	-3,3	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,4	-6,1	-8,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
<b>пищевая промышленность</b>	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
<b>лёгкая промышленность</b>	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-6,3	-8,3	-10,7	-6,5	-4,5	15,1
одежда	3,2	5,7	-1,8	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	6,8	6,7	5,5	8,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
<b>деревообрабатывающий комплекс</b>	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
<b>производство кокса и нефтепродуктов</b>	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
<b>химический комплекс</b>	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,6	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
<b>производство прочих неметаллической минеральной продукции</b>	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>металлургический комплекс</b>	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	23,5	30,3	38,6	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
<b>машиностроительный комплекс</b>	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-40,2	-6,6	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,8
прочие транспортные средства и оборудование	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
<b>прочие производства</b>	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-6,6	-2,2	0,4	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-8,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ**

	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,5
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,0	8,2	10,1	8,8	8,8	8,6	8,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,1	7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,6	5,3
<b>Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)</b>													
Кредит экономике	19,1	19,1	17,4	18,0	18,7	18,7	18,7	17,5	17,4	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организации	24,5	24,5	22,9	23,4	24,3	24,3	24,3	22,1	22,2	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	17,7	18,1	16,5	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	2,6	2,9	3,7	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023\\_03\\_29.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf)

**2.2 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
ЗА 2022 ГОД**

В январе-ноябре 2022 года оборот организаций, ввод в действие жилых домов, объем услуг по транспортировке и хранению, объем платных услуг населению, объем продукции сельского хозяйства, объем услуг в сфере коммуникаций, индекс потребительских цен превысили уровень января-ноября 2021 года. Снижение было допущено по видам экономической деятельности: промышленность, общественное питание, оптовая торговля, оборот розничной торговли, объем работ по виду деятельности «строительство». Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия. На 1 декабря 2022 года просроченная задолженность по выплате заработной платы увеличилась. Демографическая ситуация характеризовалась снижением смертности и естественной убыли населения по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-ноябре 2022 года составил 1712,9 млрд рублей или 112,1% к уровню января-ноября 2021 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 95,2%.

	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг, млн руб.	Индекс промышленного производства к аналогичному периоду 2021 года, %
Добыча полезных ископаемых	20 799	109,1
Обрабатывающие производства	1 486 579	93,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	180 057	100,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	25 541	115,5

Добыча полезных ископаемых: добыча песка природного в объеме 20,5 млн м<sup>3</sup> или 129,1% к январю-ноябрю 2021 года; добыча гранул, крошки и порошка; гальки и гравия 19,6 млн м<sup>3</sup> – 107,3%.

Обрабатывающие производства.

Увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-ноябре 2022 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2021 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду 2021 года, %	
в производстве кожи и изделий из кожи	312	2,6 р.	146,0
в производстве текстильных изделий	5526	1,5 р.	51,6
в производстве мебели	9764	145,7	71,1
в производстве химических веществ и химических продуктов	233720	143,6	93,6
в полиграфической деятельности и копировании носителей информации	26823	138,6	129,9
в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий	9227	129,0	114,1
в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	15448	128,7	115,4
в производстве табачных изделий	122729	123,0	102,4
в производстве кокса и нефтепродуктов	375563	121,7	95,5



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	48578	121,5	108,9
в производстве прочих готовых изделий	1880	119,4	67,4
в производстве пищевых продуктов	215402	118,0	99,0
в производстве одежды	1109	113,7	1,8 р.
в производстве прочей неметаллической минеральной продукции	74188	107,9	92,2
в металлургическом производстве	23944	106,3	86,5

Снижение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-ноябре 2022 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2021 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду 2021 года, %	
в производстве резиновых и пластмассовых изделий	61372	99,7	83,2
в производстве бумаги и бумажных изделий	113257	98,0	89,8
в производстве электрического оборудования	28447	88,2	59,2
в ремонте и монтаже машин и оборудования	13604	86,1	79,5
в производстве напитков	5313	84,1	1,8 р.
в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки	16240	78,8	80,5
в производстве прочих транспортных средств и оборудования	49613	72,4	53,7
в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	25640	67,7	76,6
в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	8879	47,4	36,8

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-ноябрь 2022 года составил 180057 млн рублей или 98,6% к январю-ноябрю 2021 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 100,3%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-ноябрь 2022 года составил 25541 млн рублей или 134,0% к январю-ноябрю 2021 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 115,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-ноябре 2022 года составил 108,6 млрд. рублей, индекс производства к уровню 2021 года составил 102,4% (годом ранее наблюдался прирост на 0,9%). В сельскохозяйственных организациях объем производства увеличился на 2,7% и составил 88,9 млрд. рублей.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре 2022 года составил 241,2 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2021 года на 18,8%. В январе-ноябре 2022 года объем



коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 1806,4 тыс. тонн грузов или 85,8% к уровню прошлого года, при грузообороте 988,4 млн. тонно-км (121,7%). По данным Администрации морских портов Балтийского моря, объем переработки грузов в морских портах, расположенных в Ленинградской области, в январе-ноябре 2022 года составил 181 772,1 тыс. тонн, или 110,8% к январю-ноябрю 2021 года.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре 2022 года составил 2,3 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2021 года на 25,9%.

По виду деятельности «строительство» в январе-ноябре 2022 года объем работ составил 185,4 млрд. рублей, индекс физического объема к январю-ноябрю 2021 года – 88,3%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-ноябре 2022 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 1088,0 млн. рублей, индекс физического объема к январю-ноябрю 2021 года вырос в 2,0 раза.

Ввод в действие жилых домов. В январе-ноябре 2022 года организациями различных форм собственности введено в действие 44157 квартиру общей площадью 3607,0 тыс. кв. м (что на 9,8% больше, чем в январе-ноябре 2021 года), в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 18235 домов, или 2541,6 тыс. кв. м.

В январе-октябре 2022 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций сложился в сумме 329,6 млрд рублей, что на 121,3% больше, чем за соответствующий период 2021 года.

В январе-октябре 2022 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 370,2 млрд руб., что на 124,2% выше уровня января-октября 2021 года. Основное влияние на рост прибыли оказали отрасли:

- обрабатывающие производства – на 15,1%;
- торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – на 37,5%;
- сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – на 9,3%;
- транспортировка и хранение – в 1,5 р.

Удельный вес организаций этих видов экономической деятельности в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 94,5%.

Число крупных и средних убыточных организаций области в январе-октябре 2022 года составило 213 организаций, что на 16 единиц или на 8,1% выше аналогичного периода 2021 года. Сумма убытка возросла в 1,5 раза и составила 40,6 млрд руб.

Кредиторская задолженность на 1 ноября 2022 года составила 1008,7 млрд рублей, из нее просроченная – 10,0 млрд рублей или 1,0%.

Дебиторская задолженность на 1 ноября 2022 года составила 1105,7 млрд рублей, из нее просроченная – 28,1 млрд рублей или 2,5%.

Превышение кредиторской задолженности над дебиторской на 1 ноября 2022 года (-97,0) млрд рублей.

За январь-ноябрь 2022 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 215 338,7 млн руб., что составляет 96,8% к плану года и на 16,6% больше уровня января-ноября 2021 года (за январь-ноябрь 2021 года доходы поступили в сумме 184 760,5 млн руб., или 93,8% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 192 511,1 млн руб. Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-ноябрь 2022 года исполнена в сумме 208 722,2 млн руб., что составляет 82,0% к плану года и на 15,0% больше, чем за январь-ноябрь 2021 года (за январь-ноябрь 2021 года расходы составляли 183 433,8 млн руб., или 81,1% к плану года). Областной бюджет по расходам исполнен в сумме 174 661,3 млн руб., или 86,6% к плану года. Профицит консолидированного бюджета составил 6 616,5 млн.руб., дефицит областного бюджета – 882,3 млн. руб.

---

---

---

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

---

---

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2022 года составил 556,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,9% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Оборот общественного питания в январе-ноябре 2022 года составил 18,7 млрд рублей, или 97,6% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-ноябре 2022 года по оперативным данным составил 100,1 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2021 года на 5,4%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-октябрь 2022 года, составила 57104 рубля или 110,9% к аналогичному периоду предыдущего года.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-октябре 2022 года составила 98,6% к уровню января-октября 2021 года.

На 1 декабря 2022 года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 0,4%.

В январе-ноябре 2022 года пособие по безработице назначено 11743 безработным гражданам. Средний размер пособия по безработице в ноябре 2022 года 7591,73 руб.

При содействии службы занятости населения трудоустроено на все виды работ 1195 человек, из них: 708 человек (59%) безработные граждане, 487 человек (41%) ищущие работу граждане, в том числе в период до признания их безработными, т.е. в течение нескольких дней.

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 ноября 2022 года составила 1927,9 тыс. человек (в том числе городское – 1293,6 тыс. человек, сельское 634,3 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 16,3 тыс. человек или на 0,9%.

В январе-октябре 2022 года родилось 10026 человек. Коэффициент рождаемости составил 6,3 человек на 1000 населения.

Умерло 21877 человек. Коэффициент смертности составил 13,8 человек на 1000 населения.

В отчетном периоде уровень младенческой смертности составил 4,1 на 1000 родившихся. Число умерших детей до года на территории Ленинградской области за январь-октябре 2022 года составило 43 человек.

Коэффициент естественной убыли населения составил 7,5 человек на 1000 населения.

Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на 138%.

На территории Ленинградской области в январе-октябре 2022 года зарегистрировано 8021 браков (7044 - за аналогичный период 2021 года), разводов 5612 (6098). Коэффициент брачности составил 5,1.

*Источник: <https://tt47.ru/o-leningradskoj-oblasti/ekonomicheskaya-situatsiya-v-leningradskoj-oblasti>*

**2.3 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МО «КИНГИСЕППСКИЙ  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН» ЗА 2022 ГОД**

В соответствии с Федеральным Законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Кингисеппский муниципальный район включает в себя 11 муниципальных образований. Муниципальное образование 2-го уровня: Муниципальное образование «Кингисеппский муниципальный район» – осуществляет полномочия в соответствии со статьей 15 указанного закона. Кингисеппский муниципальный район включает в себя территории: 2 городов – г. Кингисепп, г. Ивангород, 9 сельских поселений: Большелуцкое, Фалилеевское, Куземкинское, Котельское, Опольевское, Нежновское, Вистинское, Пустомержское, Усть-Лужское. На территории района расположены 188 сельских населенных пунктов. Площадь Кингисеппского муниципального района составляет 290,2 тыс. га.

Сводные результаты мониторинга основных показателей финансовоэкономического положения крупных и средних предприятий и организаций продемонстрировали следующее: За январь-декабрь 2022 года крупными и средними предприятиями и организациями района отгружено продукции, оказано услуг всего на сумму 610 363 676,6 тыс. руб. Объем отгрузки товаров собственного производства, оказания услуг предприятиями и организациями на территории муниципального образования составил 122,4% к объему отгрузки 12 месяцев 2021 года. Доля промышленности в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг за январь-декабрь 2022 года составила 74,7 %, т.е. произошел рост доли промышленности по сравнению с итогами 2021 года на 17,3 %. Отгружено продукции, оказано услуг предприятиями обрабатывающих производств на сумму 456 161 914,1 тыс. руб. или 117,3 % к отгрузке 2021 года. Всего среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях, организациях всех форм собственности 27 839 чел., или выше на 18,6% численности работающих итогов 12 месяцев 2021 года. Численность работающих на предприятиях обрабатывающих производств 4 799 чел., или 101,3% к аппг. Среднемесячная заработная плата на крупных и средних предприятиях района составила 86 463,7 рублей или 115,7% к итогам 12 месяцев 2021 года. Заработная плата в промышленности по сравнению с отчетным периодом 2021 года выросла на 21% и составила 108 336,7 руб. Темп роста заработных плат на ведущих предприятиях района в отчетном периоде 2022 года ускорился. По итогам 12 месяцев 2022 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,41%. По отношению к аналогичному периоду прошлого года произошел рост уровня безработицы в связи с постановкой на учет числа безработных граждан, уволенных в январе 2022 года с ООО «Йура Корпорэйшн».

*Промышленность*

Промышленность в районе представлена в основном следующими видами экономической деятельности:

- химическое производство
- производство неметаллических минеральных продуктов (стекольная)
- производство готовых металлических изделий
- производство комплектующих изделий к автомобилям
- производство стройматериалов и металлоконструкций
- производство нефтепродуктов
- отрасли пищевой промышленности

По данным органов статистики на территории Кингисеппского муниципального района осуществляют промышленную деятельность 10 крупных и средних предприятий. Перечень:

1. ООО «ПГ «Фосфорит»
2. ООО «Кингисепп-Ремстройсервис»
3. ООО «Кингисеппский стекольный завод»
4. ООО «Йура Корпорэйшн»

5. ООО «Полипласт Северо-Запад»
6. ООО «МВ «Кингисепп»
7. филиал ООО «ФПГ РОССТРО»
8. ООО «НОВАТЭК – Усть-Луга»
9. ООО «ВТД»
10. АО «ЕвроХим-Северо-Запад»

#### *Сельское хозяйство*

В целом агропромышленный и рыбохозяйственный комплекс в Кингисеппском районе представлен 15 предприятиями, из них 6 – предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, 6 – сельскохозяйственных, 3 – рыбохозяйственных. Ведущими сельскохозяйственными предприятиями являются АО «Племенной завод «Агро-Балт» и АО «ОПОЛЬЕ». Предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности – это «Хлеб-Вест», ООО «Деликатес», ООО «Юникс», «Винный Торговый Дом», ООО «Дельта» производят хлебобулочную, кондитерскую, винную, рыбную продукцию, а также мясные полуфабрикаты, колбасные и деликатесные изделия. Продукция местных производителей, по-прежнему пользуется большим спросом у населения. Рыбохозяйственные предприятия представлены СПК «Петротрал 2», ООО «Виктория», ООО «Юникс». Объем производства продукции товарного рыбоводства (форели) за 2022 год составил 755 тонн, прирост по сравнению с 2021 годом составил 215%, а объем реализации рыболовной продукции составил 184 тонны, прирост по сравнению с 2021 годом составляет 123%. Доля крупных и средних предприятий агропромышленного комплекса в экономике района в общем объеме отгруженных товаров собственного производства – 1,9 %, в том числе доля предприятий сельского хозяйства - 0,3%.

Среднесписочная численность работников крупных и средних сельхозпредприятий – 440 человек или 1,6% от всех работающих на крупных и средних предприятиях района. Основной отраслью сельского хозяйства является молочное и мясное животноводство, птицеводство. Общая обрабатываемая площадь сельскохозяйственных земель в Кингисеппском районе составляет 11 тыс. га. Молочное животноводство представлено двумя сельхозпроизводителями: АО «Ополье» и АО «Племзавод Агро-Балт», имеющих статус племенных по разведению крупного рогатого скота черно-пестрой породы. поголовье крупного рогатого скота составляет 8 500 голов, из них 4 200 голов коров дойного стада. Среднесписочная численность работающих на предприятиях составляет 400 человек. Объем произведенного молока за 2022 год составляет 33 тыс. тонн, объем реализованного – 30,5 тыс. тонн, надой на одну фуражную корову в среднем составляет 8,5 тонны в год. Объем производства мяса быков за 2022 год составил 248 тонн, прирост по сравнению с 2021 годом составил 127%. Развитие малых форм в сельском хозяйстве является одним из приоритетов аграрной политики района. На территории района осуществляют деятельность 33 крестьянских (фермерских) хозяйства и более 17 тыс. граждан ведут личное подсобное хозяйство. Наиболее крупное крестьянское (фермерское) хозяйство Лобана Г.М. по разведению крупного рогатого скота мясного направления, поголовье которого насчитывает более 950 голов коров породы Абердин – Ангус и Герефорд, произвело за 2022 год 94 тонны мяса быков, прирост по сравнению с 2021 годом составил 7%. Последние три года активно развивается птицеводство. поголовье птицы в Кингисеппском районе составляет более 15 тысяч голов. Объем произведенного мяса птицы составляет 150 тонн. Продукция предприятий ежегодно выставляется и реализуется на международной выставке-ярмарке «Агрорусь» на площадке «Экспофорум» в Санкт Петербурге. В 2022 году сельхозтоваропроизводители Кингисеппского района на развитие своих хозяйств получили более 168 млн. рублей финансовой поддержки из бюджетов всех уровней. В конкурсных отборах гранта «Ленинградский фермер» от Кингисеппского района участвовало 2 представителя. Оба стали победителями, общая сумма грантов составила 5,7 млн. рублей. В 2022 году 11 муниципальных образований Кингисеппского района проводили обработку своих территорий от борщевика Сосновского химическим, механическим либо гибридным способом, в том числе пять в рамках

региональной программы с финансированием из областного бюджета и софинансированием из местных бюджетов, остальные за счет собственных средств. Площадь обработки составила 294,45 га, что на 45,6 га больше чем в 2021 году. Сумма финансирования из консолидированного бюджета по государственной программе Ленинградской области «Комплексное развитие сельских территорий Ленинградской области» на комплекс мероприятий по борьбе с борщевиком Сосновского в 2022 году составила 3 млн. рублей.

#### *Инвестиции, строительство*

В Кингисеппском районе за 12 месяцев 2022 года предприятиями строительной отрасли выполнено работ на 29 168 858,2 тыс.руб., или 143,8% к объемам 12 месяцев 2021 года. Среднесписочная численность работающих в данной отрасли 7 089 чел. или 25,5% от общей численности работающих на крупных и средних предприятиях района. Средняя заработная плата в строительстве за 12 месяцев 2022 года 95 948,0 руб., или 107,98% к аналогичному периоду прошлого года, и 111% к уровню среднерайонной заработной платы. О реализации инвестиционных проектов Объем инвестиций в основной капитал по данным статистики за 2022 года составил 208,7 млрд. руб., что превышает показатель прошлого года почти в 2 раза. Увеличение показателя связано с активной фазой строительства Комплекса по переработке этансодержащего газа в районе п. Усть-Луга Ленинградской области (КПЭГ) – уникальный в мире кластер, объединяющий газопереработку, газохимию и сжижение природного газа. В состав КПЭГ войдут два предприятия: первое – интегрированный комплекс по переработке и сжижению природного газа ООО «РусХимАльянс» – ГПК КПЭГ (в его состав входят газоперерабатывающий завод и завод по сжижению газа), второе – технологически связанный с ГПК КПЭГ, газохимический комплекс ООО «Балтийский Химический Комплекс» – ГХК КПЭГ. ГПК КПЭГ станет крупнейшим газоперерабатывающим предприятием в России и одним из самых мощных в мире по объему переработки (~45 млрд куб. м газа в год), а также лидером по объему производства сжиженного природного газа (~13 млн тонн СПГ в год). Важной товарной продукцией ГПК КПЭГ будет этан – ценное сырье для газохимической промышленности. Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования: • Привлеченные средства – 67,7 %; • Собственные средства – 32,3%. Привлеченные средства составили 67,7 % или 141,3 млрд. руб., собственные средства предприятий – 67,4 млрд. руб. или 32,3%. В отчетном периоде ООО «РусХимАльянс» получено 6 разрешений на строительство различных этапов реализации газоперерабатывающего комплекса в составе Комплекса переработки этансодержащего газа в районе поселка Усть-Луга, в том числе на строительство товарно-сырьевой базы для СПГ, ООО «Балтийский Химический Комплекс» получило разрешение на строительство очередного объекта: «Газохимический комплекс в составе комплекса переработки этансодержащего газа. КЛ 110 кВ Нарва-ГПП-1 БХЛ и КЛ 110 кВ Нарва-ГПП-2 БХЛ (титул 14150) в составе объектов общезаводского хозяйства». Кроме этого, проект строительства морского отгрузочного терминала в составе комплекса переработки этансодержащего газа в поселке Усть-Луга Ленинградской области включен в схему территориального планирования Российской Федерации. Морской отгрузочный терминал будет иметь мощность 15,6 млн тонн в год, из них 13 млн тонн сжиженного природного газа в год и 2,6 млн тонн сжиженного углеводородного газа в год.

В морском порту Усть-Луга введена в эксплуатацию акватория южного района. Бюджетные инвестиции в реализацию проекта превысили 2 млрд. рублей. При строительстве акватории южного района были сформированы четыре участка общей площадью 73,9 га. ООО «Ультрамар» завершило строительство складского комплекса с АХК второго этапа строительства промышленно-логистического парка (комплекса) по хранению и перевалке минеральных удобрений со складским хозяйством и железнодорожной инфраструктурой. ООО "ПОРТЭНЕРГО" завершило строительство объекта «Комплекс по перегрузке сжиженных углеводородных газов (СУГ). Организация перевалки третьего дополнительного продукта через парк хранения сжиженных углеводородных газов под давлением».

*Потребительский комплекс и предпринимательство*

Потребительский рынок является одним из важных секторов жизнеобеспечения, а также источником занятости населения и пополнения бюджета. Оборот розничной торговли за 2022 год по данным статистики составил 20 611,6 млн. руб., или 94,4% к уровню 2021 года. Покупательная способность наших граждан остается на достаточно низком уровне. По статистике более половины доходов граждан расходуются на приобретение продовольственных товаров, пользуется спросом более дешевый ассортимент. Последние статистические данные не позволяют увидеть оптимистических тенденций к росту реальных денежных доходов населения. Оборот общественного питания за 2022 год – 1 046,3 млн. руб. или 285,6 % к аналогичному периоду предыдущего года. Динамика развития розничного сектора указывает на достаточную насыщенность территории муниципального образования мощностями предприятий розничной торговли. Обеспеченность торговыми площадями на тысячу жителей превышает норматив по области на 25%. Активно осуществляли деятельность торговые сети.

*Финансы*

Доходы За 2022 год в консолидированный бюджет Кингисеппского муниципального района поступило доходов 4 698 808,3 тыс. руб. или 99,6% от прогнозных назначений, в том числе: – в бюджет МО «Кингисеппский муниципальный район» поступило доходов 3 035 787,7 тыс. руб. или 101,0% от прогнозных назначений, что больше поступлений 2021 года на 131 574,6 тыс. руб.; – в бюджеты городских и сельских поселений поступило доходов 1 995 071,1 тыс. руб. или 97,2% от прогнозных назначений, что больше поступлений 2021 года на 207 723,8 тыс. руб.

Расходы Расходная часть консолидированного бюджета Кингисеппского муниципального района (далее – консолидированного бюджета) за 2022 год исполнена на 95,1 % от утвержденного плана на 2022 год (в том числе по бюджетам поселений на 92,8 %).

*Источник: Выборка из Отчета о социально – экономическом развитии  
МО «Кингисеппский муниципальный район» за январь-декабрь 2022 год*

*По данным сайта: <http://kingisepplo.ru>*

## **2.4 КЛАССИФИКАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита <sup>7</sup>
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

Источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>



## **2.5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **2.5.1 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

### **2.5.2 АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Местоположение. Оно больше всего влияет на цену. Подразумевается престижность района, наличие поблизости развитой инфраструктуры, транспортная доступность и прочее. Например, наличие поблизости парка или развлекательного центра — плюс к местоположению, а вредного производства — минус.
2. Класс жилья, год постройки дома. Чем старше дом, тем дешевле в нем квартиры. Хотя есть и исключения — например, дома сталинской постройки, квартиры в которых редко бывают дешевыми. Если в старом доме деревянные перекрытия, это сильно уменьшает стоимость в нем жилья. «Хрущевки» и «брежневки» стоят дешевле квартир улучшенной планировки.
3. Материал, из которого построен дом. При прочих аналогичных условиях, квартиры в кирпичном доме всегда стоят дороже, чем в панельном.
4. Этаж. Квартиры на средних этажах стоят дороже, чем на крайних этажах — первом и последнем. Жилья на верхних этажах в домах с лифтами стоит дороже аналогичного в домах, где лифта нет.
5. Площадь, планировка. Прямо влияют на стоимость объекта. Квартиры со смежными комнатами стоят дешевле, чем с изолированными. Больше ценятся комнаты правильных форм — удобных прямоугольных, квадратных. Наличие большой кухни — всегда плюс.
6. Наличие балкона, лоджии, кладовки, гардеробной, парковки. Это, так сказать, дополнительные опции, которые, тем не менее, влияют на стоимость жилья, увеличивая его.
7. Состояние квартиры, ремонт. Чаще всего покупатели обращают внимание на состояние санузла, электропроводку и остекление. Также имеет значение состояние полов, потолков, входной и межкомнатных дверей.
8. Ситуация продавца, документы. Чем проще у собственника ситуация, тем больше он может попросить за свою квартиру. Например, собственник один, живет в другом месте, продается пустая квартира, ключи от которой могут передать в день сделки. Это — мечта каждого покупателя! Если собственников несколько, среди них несовершеннолетние дети, продавцам предстоит непростой подбор альтернативного варианта, это может негативно сказываться на стоимости квартиры и уменьшать круг потенциальных покупателей.
9. Ситуация на рынке, аналогичные квартиры. Общая картина на рынке не может не влиять на стоимость конкретной квартиры. Также имеет значение, какое количество объектов-аналогов продается в тот же период. Чем их больше, тем меньше шансов продать квартиру дороже, и наоборот.

**2.5.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ**

Для рынка жилой недвижимости Ленинградской области характерна крайняя неоднородность: здесь можно выделить депрессивные районы, где не осуществляется инвестиционно-строительная деятельность, и районы с достаточно высоким инвестиционным потенциалом. В связи с этим рынок жилой недвижимости можно разделить на три зоны:

I зона находится в пределах 30 км от Санкт-Петербурга (Сертолово, Парголово, Парнас, Бугры, Девяткино, Мурино, территория Всеволожского района, Кудрово, Горелово, Новоселье). Здесь активно ведется жилищное строительство, а цены на жилье незначительно отличаются от цен г. Санкт-Петербурга.

II зона расположена дальше г. Санкт-Петербурга – на расстоянии 30–80 км. Это территории Гатчинского, Тосненского и частично Всеволожского района. В этой зоне цены на жилье на 10–15% ниже, нежели в Санкт-Петербурге, но остаются достаточно высокими.

III зона – это вся остальная территория Ленинградской области, которая находится более чем в 80 км от границы Санкт-Петербурга; цены на жилье здесь в 1,5–3 раза ниже для городов – районных центров и 3–5 раз ниже для всех остальных поселений Ленинградской области.

*источник: <https://www.realtymag.ru/leningradskaya-oblast/kvartira/prodazha/prices/2022>*

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Кингисеппа за апрель 2023 г.:

**Средняя стоимость в динамике за последний год**

**5 630 397 руб.** - Средняя стоимость квартиры в Кингисеппе за апрель 2023  
-2% относительно марта

**104 128 руб.** - Средняя стоимость кв. м в Кингисеппе за апрель 2023  
-1% относительно марта

**Стоимость квартиры в Кингисеппе в динамике за последний год**

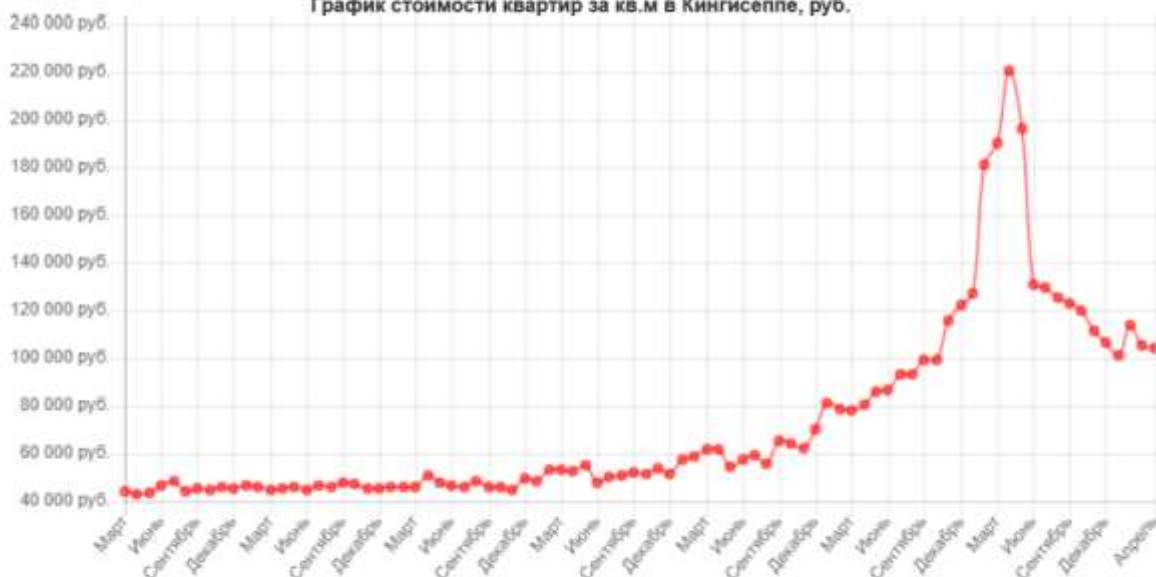
Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м<sup>2</sup>:

Тип квартиры:

**График стоимости квартир за кв.м в Кингисеппе, руб.**



**Суммарно**

**Статистика для квартир с разным количеством комнат**

Комнат	Цена за квартиру, руб.	к марту	Цена за м2, руб.	к марту	Процент объявлений в базе
1-комн.	3 991 051	-0,38%	112 154	-5,51%	25%
2-комн.	4 754 005	-0,68%	98 056	-3,36%	50%
3-комн.	6 646 003	-4,08%	97 446	-0,78%	25%

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 3 991 051 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;
- Двухкомнатная – 4 754 005 руб., где средняя цена изменилась на 1 %;
- Трехкомнатная – 6 646 003 руб., где показатель стоимости изменился на 4 %;
- Четырех- и многокомнатная – 7 115 191 руб., средняя цена изменилась на 33 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 4 855 728 руб., за месяц показатель изменился на -6 %;
- Двухкомнатная – 6 229 786 руб., где средняя цена изменилась на 3 %;
- Трехкомнатная – 7 305 806 руб., где показатель стоимости изменился на 4 %;

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Ленинградской области, изменение к апрелю 2023 г.:

**Таблица городов**  
**Средняя цена за квартиру**

Город	Продажа		Аренда		Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
	Ср. стоимость за квартиру	Изменение к апрелю	Ср. стоимость за м²	Изменение к апрелю	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Санкт-Петербург	19 568 629	7,36%	216 467	1,86%	6 802 349	204 522	11 952 539	197 695	18 412 420	207 260
Гатчина	8 253 033	-11,07%	128 857	-6,57%	5 410 509	143 421	7 201 667	129 753	8 956 649	116 736
Кудрово	11 181 139	-10,27%	160 394	-2,19%	5 280 073	165 494	9 061 003	158 772	11 808 067	155 345
Всеволожск	7 597 501	4,72%	124 982	5,48%	4 659 076	129 817	7 467 961	128 307	9 337 016	127 176
Мурино	7 494 293	13,46%	158 496	-6,27%	4 648 539	142 073	7 288 910	160 378	10 545 432	173 039
Выборг	7 588 236	-4,02%	118 310	0,75%	5 152 401	133 390	7 306 793	117 140	9 296 105	117 591
Сертолово	8 183 472	-6,1%	134 910	-3,78%	4 910 052	144 991	7 529 425	135 651	9 020 623	124 638
Парголово	11 863 330	-21,33%	158 047	-7,42%	6 312 553	170 949	9 670 680	153 581	13 066 410	149 280
Колпино	7 150 055	10,13%	136 687	3,79%	5 103 437	160 855	8 282 291	149 166	9 666 472	143 572
Волков	3 354 936	2,76%	62 894	2,42%	2 296 927	69 903	3 196 382	59 894	4 133 854	59 949
Коммунар	5 868 272	-9,29%	105 657	-0,44%	4 021 105	120 031	6 314 285	111 459	6 971 771	94 241
Стрельна	9 807 515	24,43%	163 373	5,68%	6 127 774	186 997	9 422 845	175 044	11 242 782	149 762
Кириши	4 399 909	5,13%	73 754	2,46%	2 836 762	80 052	4 132 474	74 547	5 325 557	74 367
Кингисепп	5 842 510	9,83%	102 322	3,52%	4 423 390	112 827	5 491 896	100 265	6 975 905	99 293
Пушкин	12 067 021	100,93%	157 042	31,63%	5 853 372	159 529	8 747 709	139 009	11 708 840	144 702
Спанды	1 826 421	7,37%	34 852	1,74%	1 321 113	38 878	1 663 429	34 610	2 277 673	35 525
Тосно	5 650 745	-1,07%	103 817	1,2%	3 760 715	117 749	5 106 495	100 138	7 273 576	98 300
Теховин	2 617 201	12,74%	51 116	5,02%	1 784 044	60 611	2 577 449	56 479	3 220 794	51 210
Луза	4 354 223	1,56%	82 517	-1,26%	3 338 019	88 634	4 397 618	85 338	5 170 004	80 333
Бугры	5 444 933	43,1%	106 763	37,08%	5 207 586	142 819	6 939 768	127 683	4 299 680	55 549

источник: <https://naydidom.com/tseny/region-leningradskaya>

**2.5.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**


Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость Объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются: передаваемые имущественные права, условия финансирования и платежа сделки, особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки), время продажи, местоположение, физические характеристики.

**3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**3.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**3.1.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ**

<b>Параметр/ценообразующий фактор</b>	<b>Описание</b>
Населенный пункт	Деревня Пейпия
Административный район	Кингисеппский муниципальный район Нежновское сельское поселение
География	Деревня расположена в северо-восточной части района на автодороге 41К-589 (Пятчино — Пейпия). Расстояние до административного центра поселения — 14 км. Расстояние до ближайшей ж/д станции Котлы — 27 км. Деревня находится на северо-западном побережье озера Копанское у реки Пейпия.
Тип района	Жилой
Близость к транспортным магистралям	Автодорога 41К-589 (Пятчино — Пейпия) ≈ 400 метров
Транспортная доступность	Подъезд к объекту автомобилей: без ограничений.
Экологическая обстановка в районе	Район экологически благополучный. Загрязнение почв в районе слабое.
Схема местоположения объекта оценки ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> ) 	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (<1 км)	Отсутствуют

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

## 3.1.2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

<b>Параметр/ценообразующий фактор</b>	<b>Описание</b>
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, дер. Пейпия, ул. Копанское озеро, дом 3
Тип здания	Многоквартирный
Класс	«Эконом»
Год постройки	1985
Год последнего капитального ремонта	Данные отсутствуют
Фактический возраст (здания)	38
Ориентировочный процент износа здания	12 <sup>1</sup>
Остаточный срок службы, лет	50
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Число этажей	2
Материал стен	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Техническое обеспечение здания, в том числе:	
отопление	центральное
водопровод	горячее и холодное водоснабжение
канализация	центральная
электроснабжение	скрытая проводка
мусоропровод	отсутствует
вентиляция	естественная
газоснабжение	отсутствует
лифт	отсутствует
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Открытая стоянка на 5-7 автомобилей
Дополнительная существенная информация	Снос, капитальный ремонт или реконструкция дома с отселением не предполагается. Сведения об аварийности здания и внешние признаки аварийности (трещины, следы разрушений, изменения геометрии) отсутствуют.

---

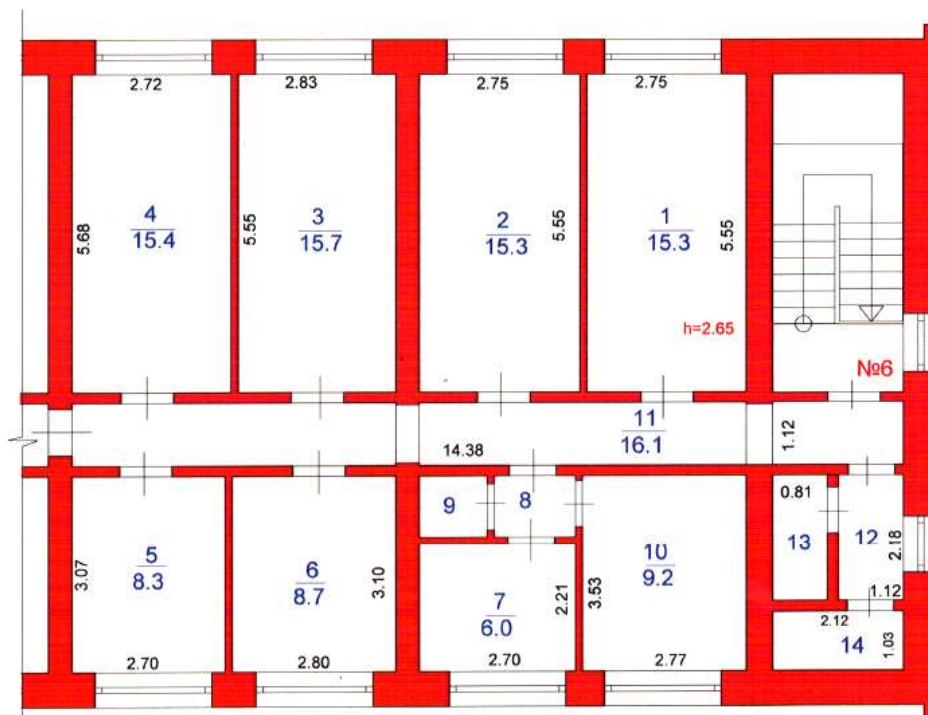
1. По данным Технического паспорта.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**3.1.3 ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

<b>Параметр/ценообразующий фактор</b>	<b>Описание</b>
Квартира	6
Собственник (правообладатель)	Муниципальное образование «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, №47:20:0000000:13694-47/018/2018-2 от 01.10.2018
Кадастровый номер	47:20:0000000:13694
Кадастровая стоимость, Р	1091456,92
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Основные параметры квартиры на основании кадастрового паспорта, в том числе площадь, м <sup>2</sup> высота помещения количество комнат жилая площадь, м <sup>2</sup> кухня, м <sup>2</sup> помещение, м <sup>2</sup> тамбур, м <sup>2</sup> туалет, м <sup>2</sup> коридор, м <sup>2</sup> душевая, м <sup>2</sup> объект подключен к системам электроснабжения, водоснабжения, канализации, центрального отопления, оборудование для вышеперечисленных систем	119,7 2,60; 2,65 6 78,7 9,2 6,0 + 2,4 1,9 1,4 + 1,8 16,1 2,2 подключен установлено

План



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Этаж	2
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Соответствует
Наличие перепланировки, регистрация перепланировки в установленном порядке	Перепланировка отсутствует
Ориентация квартиры	2-х сторонняя
Вид из окон	Двор
Уровень и характеристика отделки помещений	Полы – линолеум, плитка керамическая; потолок – побелка; стены – обои, кафель; оконные переплётыв двойные деревянные створные, дверные - филенчатые. Инженерные сети в удовлетворительном состоянии, сантехника установлена отечественного производства. Уровень отделки квартиры: простой
Признаки износа	Частичное загрязнение и отставание обоев от основания, загрязнение потолка и окрасочного слоя, стертости пола в ходовых местах
Необходимые ремонтные работы	Косметический ремонт
Двери входные	1-ная – филенчатая
Наличие встроенной мебели	Нет
Наличие следов протечки на потолке	При визуальном осмотре квартиры следов протечки не обнаружено
Особенности планировки квартиры	Нет
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Примечания	Описание объекта оценки произведено на основании технической характеристики и осмотра помещений

*Таблица. Характеристика уровня отделки*

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого пологового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90°, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

	всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
--	---

**3.2 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ПАРАМЕТРАМ ОБЪЕКТА, УКАЗАННЫХ В ТЕХНИЧЕСКИХ И ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТАХ, ФАКТИЧЕСКИМ ДАННЫМ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА**

Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: - соответствуют правоустанавливающим документам; - соответствует техническим документам;
Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
Функциональное назначение объекта – жилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: жилая недвижимость.
Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
Планировка объекта оценки соответствует технической документации.
Здание имеет 12% износа, данные о ремонте отсутствуют.
Состояние Объекта оценки соответствует уровню – «требуется косметический ремонт <sup>2</sup> ».
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.
По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Задаaniem на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

2. Таблица. Характеристика уровня отделки.

### **3.3 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации<sup>3</sup> ликвидность имеет следующие градации:

*Градации ликвидности*

<b>Показатель ликвидности</b>	<b>Высокая</b>	<b>Средняя</b>	<b>Низкая</b>
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРД-26. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2020; ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019; Анализ рынка и ценообразующих факторов).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Квартиры пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением, как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.
- Состояние квартиры пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.
- Площадь квартиры является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

---

3. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

#### **4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Правильный выбор Оценщиком варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

Понятие "наилучшего и наиболее эффективного использования", применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неизменными условиями физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования выделяются четыре основных критерия анализа:

1. Физически возможные варианты использования - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов.
2. Законодательное разрешенное использование (правомочность) Т.к. оцениваемый объект принадлежит к объектам жилого фонда, его использование ограничено (целевое использование).
3. Финансовая целесообразность.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции.

4. Максимальная продуктивность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимально чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

В данной работе Оценщик исходил из типичной мотивации покупателей при покупке аналогичного оцениваемому объекту (типовой квартиры) жилого помещения. В связи с чем, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования не проводился, рыночная стоимость определялась при допущении о том, что наилучшим является использование жилого помещения (оцениваемой квартиры) для проживания (для жилых целей) - текущее использование.

*Заключение. В данном случае ННЭИ является использование квартиры в качестве жилого помещения для постоянного проживания.*

## **5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

### **5.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Затратный подход применяется (ст. 23 ФСО-1), когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, определяется как сумма рыночной стоимости участка земли и затрат на полное восстановление или замещение объекта недвижимости, за вычетом накопленного износа.

Оценка объекта затратным подходом включает в себя следующие этапы:

- определение стоимости земли;
- определение стоимости строительства, с учетом предпринимательского дохода,
- вычет накопленного износа;
- суммирование стоимости земельного участка и объекта недвижимости.

При применении затратного подхода прежде необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости восстановления или стоимости замещения.

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) – расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из современных материалов, изделий, конструкций и в соответствии с действующими нормами, правилами, стандартами, дизайном и современными требованиями к объемно-планировочным и объемно-конструктивным решениям с учетом эргономических, санитарно-гигиенических и экологических норм.

Стоимость восстановления – расчетные затраты на воссоздание оцениваемого объекта в современных условиях с использованием договорных цен и сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины и оборудование, с сохранением всех параметров эксплуатационных качеств, присущих данному объекту (с учетом эргономических, санитарно-гигиенических и экологических норм), действующих на момент ввода здания (сооружения) в эксплуатацию. С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками. Однако на практике более широкое распространение получило определение стоимости восстановления, поскольку при замещении создается здание, отличающиеся от оцениваемого объекта.

Анализ методов определения стоимости строительства объектов, в условиях Российской Федерации показывает, что в оценке объектов недвижимости может быть использована следующая укрупненная классификация:

- метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов;
- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки на компоненты;
- базисный метод и его разновидности;
- ресурсный метод и его разновидности;
- метод на основе данных о реальных затратах в строительство объекта;
- комбинированный метод;

*Метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов* основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям. По известным

стоимости и значениям основных параметров объекта-аналога (общая площадь, строительный объем и т.п.), а также известным значениям аналогичных параметров оцениваемого объекта, определяется стоимость оцениваемого объекта, как правило, в базисном уровне цен. Пересчет полученной стоимости в текущий уровень осуществляется с помощью соответствующих индексов. Этот метод используется при оценке объектов с документацией, полученной на стадии проекта.

*Метод сравнительной единицы* является разновидностью метода на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов. Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона. Метод сравнительной единицы можно использовать при оценке объектов в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), и установление его доли в общей стоимости объекта затруднительно из-за отсутствия необходимой информации, существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкции.

*Метод разбивки на компоненты* заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ, и определение удельного веса каждого такого элемента. Метод разбивки на компоненты может быть использован для приближенной оценки стоимости при недостатке детальной проектной информации.

*Базисный метод и его разновидности* (базисно-индексный и базисно-компенсационный) предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., 1999 г., или 2001 год в текущие цены. Более точное значение стоимости получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат. Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

*Ресурсный метод и его разновидности* (ресурсно-индексный) определения стоимости строительства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий или сооружений, расходов строительных материалов их стоимости в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

*Метод на основе данных о реальных затратах в строительстве объекта* базируется на использовании фактических затрат, понесенных заказчиком при строительстве зданий и сооружений в составе оцениваемого объекта.

*Комбинированный метод* предполагает использование двух более названных методов совместно.

Рыночная стоимость на дату оценки рассчитывается в отчете по формуле:

$S_{рын} = C_з + C_{нс} \times (1 - K_{общ})$ , где:

$C_з$  – стоимость земельного участка;

$C_{нс}$  – стоимость нового строительства объекта на дату оценки;

$K_{общ}$  – коэффициент совокупного износа объекта, отражающий воздействие на объект всех видов износа (физического, функционального и внешнего).

**5.1.1 ОБОСНОВАНИЕ НЕПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Практический опыт оценщиков показывает, что ориентир стоимости квартиры в многоэтажном жилом доме, рассчитанный затратным подходом, дает очень большую погрешность в вычислениях, т.к. при расчетах невозможно точно учесть долю стоимости участка земли, на котором расположено здание (в соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник). Стоимость земельного участка не определить, т.к. участок не сформирован (границы не определены), не прошел кадастровый учет, договор аренды земли отсутствует. В стоимости жилого помещения, невозможно точно учесть стоимость площадей общего пользования (площадей лестниц и лестничных пролетов, подвала, чердака).

Кроме того, Оценщику не известны случаи приобретения квартиры или ее части, когда покупатель приобретал в собственность небольшое помещение в здании посредством строительства целого здания.

Недостатком данного подхода является сложность определения накопленного износа оцениваемого объекта.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений («Оценка недвижимости (ФСО № 7)» п.24.а.).

Принимая во внимание приведенные выше аргументы против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

*Вывод: рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом не определялась.*

## **5.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Сравнительный подход применяется (ст. 22 ФСО-1), когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заместителя».

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

Корректировки подразделяются на две основные группы:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Последовательные корректировки:

- права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- состояние рынка;

Независимые корректировки:

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

*Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе.*

#### 5.2.1 ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении №3 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 м<sup>2</sup> общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Таблица №1. Исходные характеристики объектов-аналогов

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Опольевское с/п, д. Ополье, 3	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Большелуцкое с/п, д. Александровская Горка, 1	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Пустомержское с/п, д. Большая Пустомержа, ул. Оболенского, 56	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Опольевское с/п, п. Алексеевка, ул. Зеленая, 2/6	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, д. Пейпия
<b>Цена предложения, Р</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 100 000</b>	<b>3 200 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>1 950 000</b>
<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	34,1	41,0	54,4	41,1	28,5
<b>Жилая площадь, м<sup>2</sup></b>	16,8	18,0	33,3	29,5	13,5
<b>Площадь кухни, м<sup>2</sup></b>	7,5	5,0	7,8	6,0	8,4
<b>Передаваемые права</b>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Условия сделки</b>	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
<b>Состояние рынка (время совершения сделки)</b>	05.05.2023 год	14.04.2023 год	24.04.2023 год	20.04.2023 год	27.04.2023 год
<b>Тип объекта</b>	1-комн. квартира	2-комн. квартира	3-комн. квартира	2-комн. квартира	1-комн. квартира
<b>Текущее использование</b>	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
<b>Состояние дома</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Материал стен</b>	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<b>Инженерные системы</b>	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
<b>Этаж/этажность</b>	3./3	1./2	2./2	2./2	2./2
<b>Состояние объекта оценки</b>	хорошее	требуется ремонт	хорошее	требуется ремонт	требуется ремонт
<b>Комнаты (изолир/смежные)</b>	-	смежные	изолированные	смежные	-
<b>Санузел</b>	совмещенный	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный
<b>Лоджия/балкон</b>	лоджия	нет	нет	балкон	нет
<b>Вид из окон</b>	двор	двор	улица, двор	улица, двор	улица
<b>Наличие мебели</b>	нет	нет	нет	да	да
<b>Контактный телефон</b>	частное, тел. +7 967 499-24-67	частное, тел. +7 962 702-57-49	частное, тел. +7 958 785-87-50	частное, тел. +7 981 789-79-21	частное, тел. +7 958 603-04-40

**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ГРИВОВ С.М.**  
**город Кингисепп, тел. (81375) 4-18-00, 911 227-50-87**  
**E-mail: gsm1.3@mail.ru**

---

---

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

---

---

<b>Источник информации:</b>	<a href="https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/1-k_kvartira_341m_33et._2574070601">https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/1-k_kvartira_341m_33et._2574070601</a>	<a href="https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/2-k_kvartira_41m_12et._2517284246">https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/2-k_kvartira_41m_12et._2517284246</a>	<a href="https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/3-k_kvartira_544m_22et._2890306174">https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/3-k_kvartira_544m_22et._2890306174</a>	<a href="https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/2-k_kvartira_411m_22et._3014638337">https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/2-k_kvartira_411m_22et._3014638337</a>	<a href="https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovy_y_bor/kvartiry/1-k_kvartira_285m_22et._2742841224">https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovy_y_bor/kvartiry/1-k_kvartira_285m_22et._2742841224</a>
-----------------------------	---	---	---	---	---

### 5.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- корректировка на торг;
- корректировка на передаваемые права;
- корректировка на условия финансирования;
- корректировка на особые условия;
- корректировки на месторасположение;
- корректировка на физические характеристики квартиры;

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения;

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 м<sup>2</sup>) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i$$

, где

Ц<sub>ЕПi</sub> – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Ц<sub>ЕДН</sub> – цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K<sub>i</sub> - величина i-ой процентной поправки;

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,...,i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

### 5.2.3 ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

*Объем передаваемых прав собственности*

Разница в стоимости между оцениваемой квартирой и аналогами определяется разницей в объемах передаваемых прав. Оцениваемая квартира находится в собственности. В связи с тем, что аналоги также находятся в собственности. Корректировка 0%.

*Корректировка на финансовые условия*

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Корректировка 0%.

*Корректировка на условия продажи*

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы. Корректировка 0%.

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

- по данным риэлторских фирм (Адвекс, [www.advecs.com](http://www.advecs.com), 812 322-52-00; Экотон, [www.ecoton.spb.ru](http://www.ecoton.spb.ru) 812 670-06-70; Городской Центр Недвижимости [www.gcn-spb.ru](http://www.gcn-spb.ru), +7 812 318-08-68; АН «Лакшми». Адрес: г. Кингисепп, ул. Б.Советская, 41, этаж 1. Телефон: 921 646-40-40. Сайт: <http://www.la-realty.ru/>, АН «Эксперт». Адрес: г. Кингисепп, ул. Октябрьская, 26. Телефон: 906 250-12-12 . Сайт: [www.expert16.com](http://www.expert16.com), АН «Итака», офис в Кингисеппе. Адрес: г. Кингисепп, пр. Карла Маркса, 15/15. Телефон: 2-18-80. Сайт: <http://www.itaka.spb.ru/>), реальная цена купли-

продажи объектов жилого фонда, отличается от цены предложения на 2-5% в меньшую сторону.

- Лейфер Квартиры-2022 (таблица №130, стр. 245): скидки на цены на квартиры на активном рынке 5,0 – 6,0%;

Таблица 130

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений квартир		
1. Старый фонд	6,0%	5,4% - 6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,0%	4,4% - 5,6%

Принята корректировка для объектов №№1-5 -5%.

### Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

В расчетах используется информация по состоянию на апрель, май 2023 года. Корректировка 0%.

### Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в одной оценочной зоне Кингисеппского района.

### Корректировка на материал стен

Объекты-аналоги №№1-5 и объект оценки расположены в кирпичных домах. Корректировка 0%.

### Состояние дома

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость квартиры выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже. Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица №2. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали.	неудовлетворительное	50%

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
	наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней		
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	негодное	90%

**Инженерные системы**

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (на основании результатов анализа рынка и консультации с риелторами - Итака, [www.itaka.spb.ru](http://www.itaka.spb.ru), +7 812 740-70-40; Адвекс, [www.advecs.com](http://www.advecs.com), 812 322-52-00; Экотон, [www.ecoton.spb.ru](http://www.ecoton.spb.ru) 812 670-06-70; Городской Центр Недвижимости [www.gcn-spb.ru](http://www.gcn-spb.ru), +7 812 318-08-68). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки.

Принята корректировка для объектов №№1,3,4 -1,5%.

**Корректировка по этажности**

Для первого этажа корректировка к средним этажам: 5% для домов средней этажности (более 3);

Для последнего этажа корректировка к средним этажам: 3% для домов средней этажности (более 3);

Корректировка 0%.

**Корректировка на масштаб (площадь)**

Принята корректировка (Лейфер  
Квартиры-2022 (таблица №62, стр. 163):

- для объекта №5 -15%;

- для объектов №№1,2,4 -8%;

- для объекта №3 -2%;

Таблица 62

Данные для корректировки цен квартир в городах с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв. м.	аналог				
	<30	30-50	50-90	90-150	
объект	1,00	1,07	1,05	1,17	
оценки	0,93	1,00	1,07	1,09	
	0,87	0,93	1,00	1,02	
	0,85	0,92	0,98	1,00	

*Корректировка на площадь кухни*

При оценке квартиры учитывается тот факт, что площадь кухни также играет важную роль при применении корректировки. Таким образом, квартиры, в которых жилая площадь и площадь кухни больше – имеют более высокую стоимость, чем их аналоги с меньшей жилой площадью и площадью кухни.

Помимо этого, часто вносится поправка и в зависимости от площади кухни, т.к. ее размер влияет на общую стоимость квартиры на рынке жилья. Корректировка применяется из расчета 0,5 % на разницу в 1 кв.м. кухни.

*Перлин Дмитрий Камилевич, начальник отдела оценки ООО «Евразия сервис», действительный член СРО РОО (регистрационный № 0003083*

В ходе консультаций со специалистами ведущих компаний на рынке недвижимости (АН Инком-Недвижимость, Сергей Михайлович, тел.363-08-43, АН Gornakler, Николай Николаевич, тел.970-41-91, АН Penny Lane Realty, Георгий, тел.232-42-22) установлена зависимость удельной рыночной стоимости жилых помещений (квартир) от площади кухни в пределах  $\pm 5\%$ .

Принята корректировка для:

- объектов №1 +0,85%; для объекта №2 +2,1%;, для объекта №3 +0,7%; для объекта №4 +1,6%;, для объекта №5 +0,4%;

*Корректировка на наличие/отсутствие лоджии/балкона*

Это процентная корректировка. Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СНИП 2.08.01-89).

Принята корректировка для объекта №1 -1%; для объекта №4 -0,5%.

*Корректировка на состояние отделки*

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже.

*Таблица №3. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка*

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемК03» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Комфорт" - тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСт ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости и работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.ere mont.ru, www.remf .ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от ст-ти косметич. ремонта)									1200
Элитный ремонт квартир	14000				13000		12000	14000	26000
«Евроремонт»	10000	9000	7000	8000		8400	8480	10000	18480
Капитальный ремонт	7000	7500	6000	7500			7000	8000	15000
Косметический ремонт	5000	4750	5000			4700	4860	5000	9860

*Таблица №4. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ в процентах*

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт	Эксклюзивный евроремонт
Объект							

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

оценки							
Без отделки	0	2	-8	-10	-20	-25	-37
Требуется капитальный ремонт	-2	0	-10	-12	-21	-27	-39
Под чистовую отделку	8	10	0	-2	-11	-17	-29
Требуется косметический ремонт	10	12	2	0	-10	-15	-27
Хорошее	20	21	11	10	0	-6	-17
Евроремонт	25	27	17	15	6	0	-12
Эксклюзивный евроремонт	37	39	29	27	17	12	0

Принята корректировка для объектов №№1,3 -10%.

### *Вид из окна*

Это процентная корректировка. Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется на основе анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Итака, [www.itaka.spb.ru](http://www.itaka.spb.ru), +7 812 740-70-40; Адвекс, [www.advecs.com](http://www.advecs.com), 812 322-52-00; Экотон, [www.ecoton.spb.ru](http://www.ecoton.spb.ru) 812 670-06-70; Городской Центр Недвижимости [www.gcn-spb.ru](http://www.gcn-spb.ru), +7 812 318-08-68) и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнеса и элитной недвижимости.

Принята корректировка для: объектов №№3,4 +0,5%; объекта №5 +1,0%;

### *Корректировка на встроенную мебель*

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью мебелированных/частично мебелированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 2-3%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

Принята корректировка для объектов №№4,5 -3%.

## 5.2.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### *Внесение весовых коэффициентов*

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах;

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

*Таблица №5. Расчет стоимости сравнительным подходом*

<b>Элемент сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>	<b>Объект-аналог №5</b>
Цена, Р		2 200 000	2 100 000	3 200 000	2 300 000	1 950 000
Площадь, м <sup>2</sup>	119,7	34,1	41,0	54,4	41,1	28,5
Стоимость 1 м <sup>2</sup> , Р		64 516	51 220	58 824	55 961	68 421
<i>Передаваемые права</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Финансовые условия</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Условия продажи</i>	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Корректировка на снижение цены в процессе торгов</i>	рыночная стоимость	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Величина корректировки, %		-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
<i>Дата выставления на торги/ дата продажи</i>	15.05.2023 год	05.05.2023 год	14.04.2023 год	24.04.2023 год	20.04.2023 год	27.04.2023 год
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Местоположение</i>	РФ, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, дер. Пейпия, ул. Копанское озеро, дом 3, кв. 6	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Опольевское с/п, д. Ополье, 3	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Большелуцкое с/п, д. Александровская Горка, 1	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Пустомержское с/п, д. Большая Пустомержа, ул. Оболенского, 56	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Опольевское с/п, п. Алексеевка, ул. Зеленая, 2/6	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, д. Пейпия
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Состояние дома</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Материал стен</i>	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Инженерные системы</i>	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС

**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ГРИБОВ С.М.**  
**город Кингисепп, тел. (81375) 4-18-00, 911 227-50-87**  
**E-mail: gsm1.3@mail.ru**



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

		ГВС		ГВС	ГВС	
Величина корректировки, %		-1,5	0,0	-1,5	-1,5	0,0
<i>Этаж</i>	2./2	3./3	1./2	2,2	2./2	2./2
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Площадь, м²</i>	119,7	34,1	41,0	54,4	41,1	28,5
Величина корректировки, %		-8,0	-8,0	-2,0	-8,0	-15,0
<i>Кухня, м²</i>	9,2	7,5	5,0	7,8	6,0	8,4
Величина корректировки, %		0,85	2,10	0,70	1,60	0,40
<i>Санузел</i>	совмещенный	совмещенный	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Балкон/ лоджия</i>	нет	лоджия	нет	нет	балкон	нет
Величина корректировки, %		-1,0	0,0	0,0	-0,5	0,0
<i>Состояние объекта оценки</i>	требуется ремонт	хорошее	требуется ремонт	хорошее	требуется ремонт	требуется ремонт
Величина корректировки, %		-10,0	0,0	-10,0	0,0	0,0
<i>Вид из окон</i>	двор	двор	двор	улица, двор	улица, двор	улица
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,5	0,5	1,0
<i>Наличие мебели</i>	нет	нет	нет	нет	да	да
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	-3,0	-3,0
<i>Итоговое значение относительных корректировок, %</i>		-24,7	-10,9	-17,3	-15,9	-21,6
Скорректированная цена, Р/м²		48 613	45 637	48 647	47 063	53 642
Валовая коррекция		26,4	15,1	19,7	20,1	24,4
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,188	0,214	0,203	0,202	0,192
Взвешенная стоимость за 1 м² объекта оценки, Р		9122,11	9778,5	9894,02	9527,36	10313,35
<b>Стоимость 1 м² объекта оценки, Р</b>				<b>48635,34</b>		
<b>Итоговая стоимость объекта оценки, Р</b>				<b>5821650</b>		

---

---

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

---

---

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$V = \sigma/x$ , где:

$x$  – среднее значение;

$\sigma$  – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если  $V \leq 30\%$ .

*Таблица №6. Расчет коэффициента вариации*

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	48 720
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	9124035,432
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	$\sigma$ (Сигма)	3020,60
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация),%	6,2

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

*Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет: 582 1650 рублей*

### **5.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

#### **5.3.1 ОБОСНОВАНИЕ НЕПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Основными мотивами для покупки являются приобретение собственного жилья или улучшение жилищных условий. Приобретение квартир, жилых домов для получения дохода от сдачи в аренду встречается крайне редко. При этом подобные объекты, как правило, представляют собой жилые дома, используемые как «мини»-гостиницы в курортных районах.

Существующий рынок аренды жилья, формируется за счет «вынужденной» аренды (необходимость в средствах, временный выезд собственника за пределы области, приобретение нового жилья и сохранение старого для детей и т.п.), при этом он продолжает оставаться «серым». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам - аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

Учитывая выше приведенные аргументы и то, что по информации, полученной от Заказчика, данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода, доходный подход был исключен из расчётов.

*Рыночная стоимость объекта оценки доходным подходом не определялась.*

## **6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: характеристики, износ, потенциальная доходность.

*Затратный подход* заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Настоящий подход имеет наибольший вес для оценки объектов с «ограниченным рынком», для которых достаточно ограничена рыночная информация по продажам для сопоставления стоимости издержек на строительство нового объекта с ценами вторичного рынка и т.д. Результаты затратного подхода имеют значительный вес, когда типичные продавцы и покупатели, в своих решениях, серьезно ориентируются на строительные затраты, либо, когда результаты являются весомым ориентиром при определении привлекательности того или иного инвестиционного проекта, а также для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо, рынок очень сильно ограничен.

Отказ от применения затратного дохода см. выше.

*Сравнительный подход* для объектов недвижимости дает наиболее точные результаты при определении рыночной стоимости в том случае, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. С точки зрения классического определения рыночной стоимости, как понятия, пришедшего к нам из западной практики, предполагается, что речь идет об условиях «нормальной» рыночной экономики, где имеются все необходимые институты рыночных отношений (системы кредитования, в частности, ипотечного, кадастра, страхования и проч.). В нашей стране такие институты находятся на стадии своего становления, и говорить о рынке в классическом его понимании можно только о рынке жилья, а также малой коммерческой недвижимости (как правило, спрос на подобные объекты на рынке достаточно высок, и имеется достаточное количество их предложений). Соответственно, подход к оценке с точки зрения рыночных продаж дает наиболее точные и достоверные результаты при оценке жилой и малой коммерческой недвижимости. Для сравнительного подхода имеется значительное количество аналогов, которые близки по своим архитектурно-строительным характеристикам, году постройки, назначению, по местоположению.

*Доходный подход* капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода состоит в том, что он принимает во внимание выгоды от использования объекта, при этом сопоставляя их со всеми существующими и возможными издержками, связанными как с правом владения (собственность, аренда, пользование и прочее), так и непосредственно с присущими в индивидуальном порядке каждому объекту экономико-эксплуатационными особенностями и характеристиками. Обычно данный подход наиболее предпочтителен, когда типичные покупатель и продавец рассматривают объект недвижимости в качестве объекта инвестиций, т.е. оценка доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор платить не будет, руководствуясь типичным использованием объекта и принятой доходностью на рынке. Доходный подход наиболее применим для объектов, которые потенциально могут рассматриваться как доходоприносящие (например, от сдачи в аренду), таких как магазины, офисные центры, склады и т.д.

Отказ от применения доходного дохода см. выше.

---

---

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

---

---

Таблица №7. Расчет итоговой величины рыночной стоимости

ПОДХОДЫ ОЦЕНКИ	СТОИМОСТЬ, Р	ВЕСОВОЙ КОЭФФИЦИЕНТ	СКОРРЕКТИРОВАННАЯ СТОИМОСТЬ, Р
затратный подход	не применялся	0	0
сравнительный подход	5821650	1	5821650
доходный подход	не применялся	0	0
Итоговая величина рыночной стоимости:			5821650

**ВЫВОД:**

Суждение о точности оценки. Для уменьшения вероятности погрешности в данном отчете применяется округление рассчитанной величины стоимости по принципу оставления в числе определенного количества верных значимых цифр. Согласно правилу округления, погрешность округления не превосходит единицы десятичного разряда, определяемого последней оставленной значимой цифрой. Учитывая большое количество факторов, вовлеченных в расчет, округление результата, безусловно, оправдано.

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

**Рыночная стоимость квартиры площадью 119,7 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 47:20:0000000:13694, находящейся по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, дер. Пейпия, ул. Копанское озеро, дом 3, кв. 6, по состоянию на 15 мая 2023 года, составляет:  
5 820 000 (пять миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей.**

Оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135 – ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями от 21 декабря 2001 года, 21 марта 2002 года) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федерального закона от 31 декабря 2005 г. N 200-ФЗ "О внесении изменений в статью 18 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", Федеральных стандартов оценки, Правилами деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены Советом РОО «20» июня 2007 г.), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Оценку выполнил, подготовил и утвердил отчет  
частнопрактикующий оценщик  
Член Ассоциации «Русское общество оценщиков»

\_\_\_\_\_/Грибов С.М./

М.П.

**7. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ**

1. Приложение №1. Фотоматериалы;
2. Приложение №2. Перечень документов. Копии;
3. Приложение №3. Объекты-аналоги;
4. Приложение №4. Документы Оценщика;

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото №1. Дом №3. Фасад



Фото №2. Дом №3. Фасад



Фото №3. Квартира №6



Фото №4. Квартира №6





Фото №5. Квартира №6



Фото №6. Квартира №6



Фото №7. Квартира №6



Фото №8. Квартира №6



Фото №№9,10. Квартира №6



Фото №№11,12. Квартира №6





Фото №№13,14. Квартира №6



ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ. КОПИИ

1. Выписка из ЕГРН от 11.04.2023 г.;
2. Технический паспорт на квартиру №5 по данным от 30.04.2014 года;

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (помещение)

## Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	11.04.2023
Регистрационный номер	****.*** / ****.*****

## Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	11.04.2023
Дата получения запроса органом регистрации прав	11.04.2023

## Сведения об объекте недвижимости - помещении

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	16.01.2014 0:00:00
Кадастровый номер	47:20:0000000:13694
Номер кадастрового квартала	47:20:0000000
Вид объекта недвижимости	002001003000, Квартира
Кадастровый номер объекта недвижимости (здания, сооружения), в пределах которого расположено помещение	47:20:0000000:15583
Ранее присвоенные номера	02, Условный номер, 47-47-18/083/2010-175
Площадь, в кв. метрах	119.7
Наименование помещения	Квартира
Назначение помещения	206002000000, Жилое
Вид жилого помещения	205001000000, Квартира
Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме	нет
Имущество общего пользования	нет
Тип адреса	01, Установленный
ОКАТО	41221000000
Код КЛАДР	4700800030900
Код региона	47, Ленинградская область
Район	р-н, Кингисеппский
Населённый пункт	д, Копанское Озеро
Дом	д, 3
Квартира	кв, 6
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, дер. Пейпия, ул. Копанское озеро, дом 3, кв. 6
Тип этажа	01, Этаж
Номер этажа	2
Кадастровая стоимость	1091456.92

## Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	01.10.2018 10:53:06
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	47:20:0000000:13694-47/018/2018-2
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование "Нежновское сельское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области

## Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Правоустанавливающим документом не является  
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»  
Сосновоборское БТИ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ\***  
(основные характеристики)

**НА КВАРТИРУ № 6**

расположенную в жилом доме, находящемся по адресу

адрес объекта Ленинградская область  
или  
местоположение Кингисеппский район  
район Копанского озера  
дом № 216

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

2511-6

Составлен по данным инвентаризации от 03.06.2010.

Форма утверждена  
приказом генерального директора  
ГУП «Леноблинвентаризация»  
от 29.09.2009 г. № 97

Действителен с приложением плана квартиры.



**1. Сведения о принадлежности**

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации.	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие

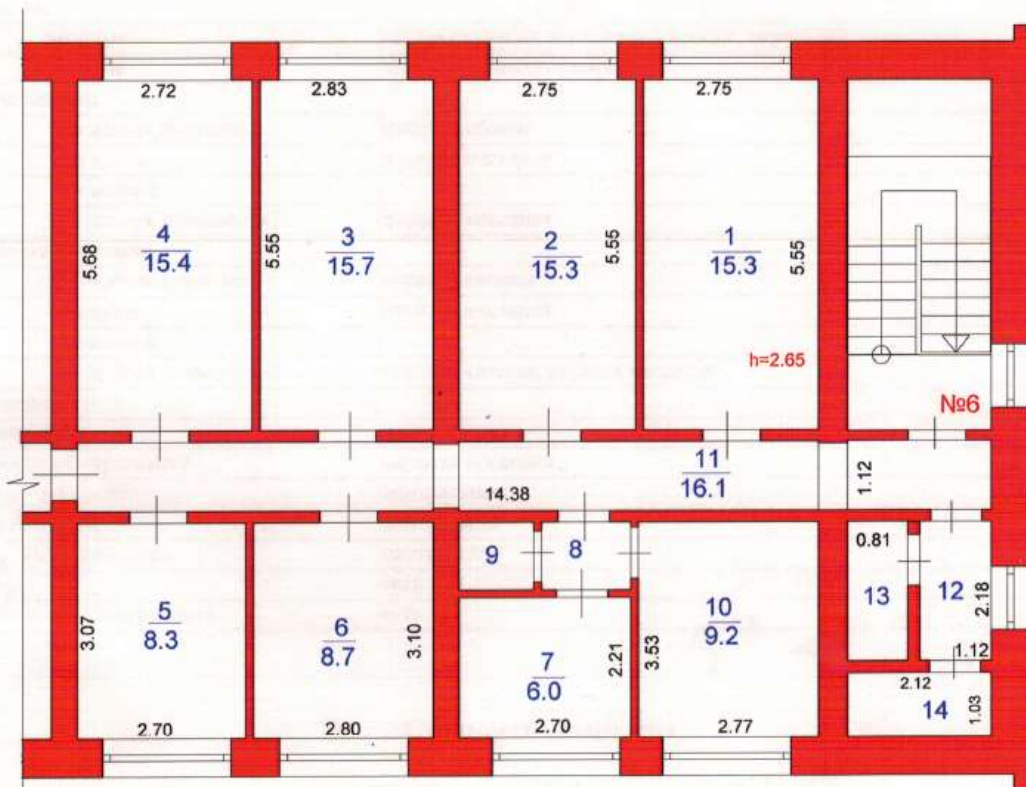
**II. Экспликация площади квартиры**

Литера	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь, кв.м	В т.ч. площадь			Высота	Самовольно пере оборуд. площадь	Примечание	
					квартиры*	из нее					
						жилая	подсобная				балконов, лоджий
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
В	2	1	комната	15,3	15,3	15,3			2,65		
		2	комната	15,3	15,3	15,3					
		3	комната	15,7	15,7	15,7					
		4	комната	15,4	15,4	15,4			2,60		
		5	комната	8,3	8,3	8,3			2,65		
		6	комната	8,7	8,7	8,7					
		7	помещение	6,0	6,0		6,0				
		8	тамбур	1,9	1,9		1,9				
		9	туалет	1,4	1,4		1,4				
		10	кухня	9,2	9,2		9,2				
		11	коридор	16,1	16,1		16,1				
		12	помещение	2,4	2,4		2,4				
		13	туалет	1,8	1,8		1,8				
		14	душевая	2,2	2,2		2,2				
			ИТОГО	119,7	119,7	78,7	41,0				

\* соответствует понятию общей площади жилого помещения, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)



Правоустанавливающим документом НЕ ЯВЛЯЕТСЯ. Составлен по фактическому плану здания.



РФ 47	филиал ГУП "Леноблинвентаризация" Сосновоборское БТИ	инв.№ 2511-4
лист №1	Выкопировка из поэтажного плана дома №216 План квартиры №6	М 1:100
Дата 30.04.14	Исполнил	Ф.И.О. Дорофеева Ю.В.
		Подпись

**III. Техническое описание квартиры**

Год постройки здания 1985      Этажность 2      Физический износ 12 %.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов ( материал, конструкция или система, отделка и прочее )
1	2
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	кирпичные
3. Перекрытия (материал)	железобетонные
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	из метлахской плитки
в) в ванной	
г) в других помещениях	линолеум, из метлахской плитки
5. Проемы:	
оконные	по два створных переплета в проеме, окрашены
дверные	заводского изготовления
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	оклейка обоями
б) в кухне	окраска масляная
в) в ванной	
г) в других помещениях	окраска масляная
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	окраска клеевая
б) в кухне	окраска масляная
в) в ванной	
г) в других помещениях	окраска клеевая, окраска масляная
8. Наличие:	
Отопление	центральное
Электрооборудование	скрытая проводка
Водоснабжение	центральное
Канализация	центральная
Гор. водоснабжение	центральное
Душ	есть
Напольная электроплита	есть

**IV. Стоимость квартиры**


Действительная инвентаризационная стоимость на 2014 г. составляет 131739 руб.


При расчете стоимости квартиры применены следующие коэффициенты потребительских качеств:

1,01	этаж последний
------	----------------

« 30 » апреля 2014 г.

« 30 » апреля 2014 г.

Исполнил:  Ю.В. Дорофеева

Директор БТИ  Г.Н. Чепилко



ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

13.05.2023, 12:48

1-к. квартира, 34,1 м², 3/3 эт. на продажу в Кингисеппе | Купить квартиру | Авито

1-к. квартира, 34,1 м², 3/3 эт. 2 200 000 Р

Ирина Шагина

8 967 499-24-67

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ленинградская область, метро

Ленинградская область · ... · Квартиры · Купить · Вторичка · 1-комнатные

### 1-к. квартира, 34,1 м², 3/3 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



### 2 200 000 Р

64 516 Р за м²

или предложите свою цену

В ипотеку от 17 749 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 967 499-24-67

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина Шагина

Частное лицо

На Авито с октября 2017

Подписаться на продавца

### О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 34.1 м²

Площадь кухни: 7.5 м²

Жилая площадь: 16.8 м²

Этаж: 3 из 3

Балкон или лоджия: лоджия

Высота потолков: 2.5 м

Санузел: совмещенный

Окна: на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

### Расположение

Ленинградская область, Кингисеппский район, Ополевское сельское поселение, деревня Ополье, 3

[Показать карту](#)

### Описание

Сообщения

[https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_341m\\_33et\\_2574070601](https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/1-k_kvartira_341m_33et_2574070601)

1/2

13.05.2023, 12:48

1-к. квартира, 34,1 м², 3/3 эт. на продажу в Кингисеппе | Купить квартиру | Авито

1-к. квартира, 34,1 м², 3/3 эт. 2 200 000 ₽

Ирина Шагина

деревне есть школа, детский сад, магазины «Пятёрочка», «Магнит», «Стройдача». Все в шаговой доступности. Окна выходят на детскую площадку, солнечная сторона.

### О доме

Тип дома: кирпичный  
 Год постройки: 1976  
 Этажей в доме: 3

Пассажирский лифт: нет  
 Грузовой лифт: нет

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 200 000 ₽	440 000 ₽	20 лет

### Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
АВ РОССИЯ	10,65%	17 749 ₽
Банк ВТБ	10,9% <del>11,2%</del>	18 047 ₽
Металлинвест...	11%	18 167 ₽
Открытие	11,19%	18 395 ₽

Перейти к банкам. [Переходя к банкам, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса.](#)

№ 2574070601 · 5 мая в 09:17 · 2321 просмотр (+15 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Отправляя услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Сообщения

[https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_341m\\_33et\\_2574070601](https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/1-k_kvartira_341m_33et_2574070601)

2/2



13.05.2023, 12:49

2-к. квартира, 41 м<sup>2</sup>, 1/2 эт. на продажу в Кингисеппе | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 41 м<sup>2</sup>, 1/2 эт. 2 100 000 Р

Сергей

8 962 702-57-49

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ленинградская область, метро

Ленинградская область - Квартiry - Купить - Вторичка - 2-комнатные

## 2-к. квартира, 41 м<sup>2</sup>, 1/2 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

## 2 100 000 Р

51 220 Р за м<sup>2</sup>

или [предложите свою цену](#)

В ипотеку от 16 942 Рмес.

[Посмотреть скидки](#)



8 962 702-57-49

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Агентство

На Авито с января 2013

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 41 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 5 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 18 м<sup>2</sup>

Этаж: 1 из 2

Тип комнат: смежные

Высота потолков: 2.4 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

### Расположение

Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Большелуцкое сельское поселение, д. Александровская Горка, 1

[Показать карту](#)

### Описание

Нужен ремонт любая форма оплаты.рассрочка.

### О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 2

Сообщения

[https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/2-k-\\_kvarтира\\_41m\\_12et\\_2517284246](https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/2-k-_kvarтира_41m_12et_2517284246)

1/2

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

13.05.2023, 12:49

2-к. квартира, 41 м², 1/2 эт. на продажу в Кингисеппе | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 41 м², 1/2 эт. 2 100 000 Р

Сергей

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 100 000 Р	× 420 000 Р	× 20 лет

### Одна заявка в несколько банков

АБ РОССИЯ	Банк ВТБ	Металлинвест...	Открытие
10,65% 16 942 Р	10,9% <del>44,2%</del> 17 227 Р	11% 17 341 Р	11,19% 17 559 Р

Перейти в анкеты

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2517264246 - 14 апреля в 20:59 - 903 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Топика](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «АЕХ «Коммерс» 2007–2023. [Привет Авито](#) [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [договор](#).

Сообщения

[https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_41m\\_12et\\_2517264246](https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/2-k_kvartira_41m_12et_2517264246)

2/2

13.05.2023, 12:49

3-к. квартира, 54,4 м², 2/2 эт. на продажу в Кингисеппе | Купить квартиру | Авито

3-к. квартира, 54,4 м², 2/2 эт. 3 200 000 ₽

Сергей 8 958 785-87-50

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ленинградская область, метро

Ленинградская область · Квартиры · Купить · Вторичка · 3-комнатные

### 3-к. квартира, 54,4 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

3 200 000 ₽

58 824 ₽ за м²  
или предложите свою цену

В ипотеку от 25 817 ₽мес.  
Посмотреть скидки

8 958 785-87-50

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? · Топ-уместен?

Когда можно посмотреть?



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О квартире

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 54,4 м²  
Площадь кухни: 7,8 м²  
Жилая площадь: 33,3 м²  
Этаж: 2 из 2

Тип комнат: изолированные  
Санузел: отдельный  
Ремонт: косметический  
Способ продажи: свободная

### Данные из ЕГРН

Ограничения не найдены

Параметры в объявлении совпадают

Сообщения

https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/3-k\_kvartira\_544m\_22et\_2890306174

1/2

13.05.2023, 12:49

3-к. квартира, 54,4 м², 2/2 эт. на продажу в Кингисеппе | Купить квартиру | Авито

3-к. квартира, 54,4 м², 2/2 эт. 3 200 000 Р

Сергей

Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Пустомержское сельское поселение, д. Большая Пустомержа, ул. Оболенского, 56 [Показать карту](#)

### Описание

Рядом находятся: Детский сад, Школа, Сетевой магазин.

### О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 2

Год постройки: 1970

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 200 000 Р	× 640 000 Р	× 20 лет

### Одна заявка в несколько банков

АБ РОССИЯ	Банк ВТБ	Металлинвест...	Открытие
<b>10,65%</b> 25 817 Р	<b>10,9%</b> <del>11,2%</del> 26 250 Р	<b>11%</b> 26 424 Р	<b>11,19%</b> 26 756 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2890306174 · 24 апреля в 16:59 · 398 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Еще](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2023 [Правила Авито](#) [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [заявку](#)

Сообщения

[https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_544m\\_22et\\_2890306174](https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/3-k_kvartira_544m_22et_2890306174)

2/2



13.05.2023, 12:48

2-к. квартира, 41,1 м², 2/2 эт. на продажу в Кингисепе | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 41,1 м², 2/2 эт. 2 300 000 Р

Андрей 8 981 789-79-21

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

найти

Ленинградская область, метро

Ленинградская область - ... - Квартиры - Купить - Вторичка - 2-комнатные

## 2-к. квартира, 41,1 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



## 2 300 000 Р

55 961 Р за м²  
или [предложите свою цену](#)

В ипотеку от 18 556 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 981 789-79-21

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продадите?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с апреля 2014

Подписаться на продавца

### О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 41,1 м²

Площадь кухни: 6 м²

Жилая площадь: 29,5 м²

Этаж: 2 из 2

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: смежные

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: требует ремонта

Мебель: кухня

Техника: холодильник, стиральная машина, водонагреватель

Способ продажи: свободная

### Расположение

Ленинградская область, Кингисепский р-н, Опольевское сельское поселение, пос. Алексеевка, Зеленая ул., 2/6

[Показать карту](#)

### Описание

Светлая теплая квартира в кирпичном доме.

Она на две стороны.

Сообщения

[https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_411m\\_22et\\_3014638337](https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/2-k_kvartira_411m_22et_3014638337)

1/2

13.05.2023, 12:48

2-к. квартира, 41,1 м², 2/2 эт. на продажу в Кингисеппе | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 41,1 м², 2/2 эт. 2 300 000 Р

Андрей

Удобный выезд 3 минуты на трассу СПб.-Кингисепп.  
Мимо проходят развозки в Усть-Лугу.

### О доме

Тип дома: кирпичный

В доме: газ

Этажей в доме: 2

Парковка: открытая во дворе

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 300 000 Р	X 460 000 Р	X 20 лет

### Одна заявка в несколько банков

АБ РОССИЯ	Банк ВТБ	Металлинвест...	Открытие
10,65%	10,9% 11,2%	11%	11,19%
18 556 Р	18 867 Р	18 992 Р	19 231 Р

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3014638337 · 20 апреля в 11:28 · 284 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2023. Проводит Авито. Политика обработки данных. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете условия

Сообщения

https://www.avito.ru/kingisepp/kvartiry/2-k\_kvartira\_411m\_22et\_3014638337

2/2

13.05.2023, 12:50

1-к. квартира, 28,5 м², 2/2 эт. на продажу в Сосновом Бору | Купить квартиру | Авито

[Дня Бизнеса](#)
[Авито Pro](#)
[Валентин](#)
[Помощь](#)
[Каталоги](#)
[Авито Польза](#)






[Разместить объявление](#)



[Все категории](#)
[Поиск по объявлениям](#)

Найти

 Ленинградская область, метро

Ленинградская область > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

## 1-к. квартира, 28,5 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**1 950 000 ₽**

68 421 ₽ за м²

В ипотеку от 15 732 ₽мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 958 603-04-40

Написать сообщение  
 Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще прочтете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Ваш представитель

Агентство

На Авито с июня 2017

Завершено 244 объявления

Документы проверены

Экологический вклад -6050 кг CO<sub>2</sub>

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
 Мария

### О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 28.5 м²

Площадь кухни: 8.4 м²

Жилая площадь: 13.5 м²

Этаж: 2 из 2

Высота потолков: 2.5 м

Санузел: совмещенный

Окна: на улицу

Ремонт: требует ремонта

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

### Расположение

Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Нежновское сельское поселение, д. Пейпия, ул. Копанское озеро

[Показать карту](#)

### Описание

[https://www.avito.ru/leningradskaya\\_oblast\\_sosnovyy\\_bor/kvartiry/1-k.\\_kvartira\\_285m\\_22et\\_2742841224](https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/kvartiry/1-k._kvartira_285m_22et_2742841224)

Сообщения



1/2

13.05.2023, 12:50

1-к. квартира, 28,5 м², 2/2 эт. на продажу в Сосновом Бору | Купить квартиру | Авито

В ПРОДАЖЕ ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА В РАЙОНЕ КОПАНСКОГО ОЗЕРА (150 метров) В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ БАЗА ОТДЫХА "КОПАНСКОЕ" ОТЛИЧНОЕ ЖИВОПИСНОЕ, ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТОЕ МЕСТО. До г. Сосновый Бор 30 км. Общая площадь 28,5 кв.м., комната 13,5 кв.м., кухня 8,4 кв.м. Сан. узел совместный. Квартира без ремонта, состояние-жилое. Дом кирпичные. Есть соседи проживающие круглогодично. Подходит под любой вид оплаты. Прямая продажа. 1 950 000 рублей.

### О доме

Тип дома: кирпичный  
Этажей в доме: 2

Парковка: открытая во дворе

Рассказать

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
1 950 000 Р	X 390 000 Р	X 20 лет

### Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
АБ РОССИЯ	10,65%	15 732 Р
Банк ВТБ	10,9% 44,2%	15 996 Р
Металлинвест...	11%	16 102 Р
Открытие	11,19%	16 304 Р

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2742841224 - 27 апреля в 16:54 - 529 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Рассказать

Разместить объявление Объявления Поиск Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог Авито Плюс Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007–2023. Правила Авито Политика обработки данных Отличная услуга на Авито, вы принимаете обещанное.

Сообщения



https://www.avito.ru/leningradskaya\_oblast\_sosnovyy\_bor/kvartiry/1-k\_kvartira\_285m\_22et\_2742841224

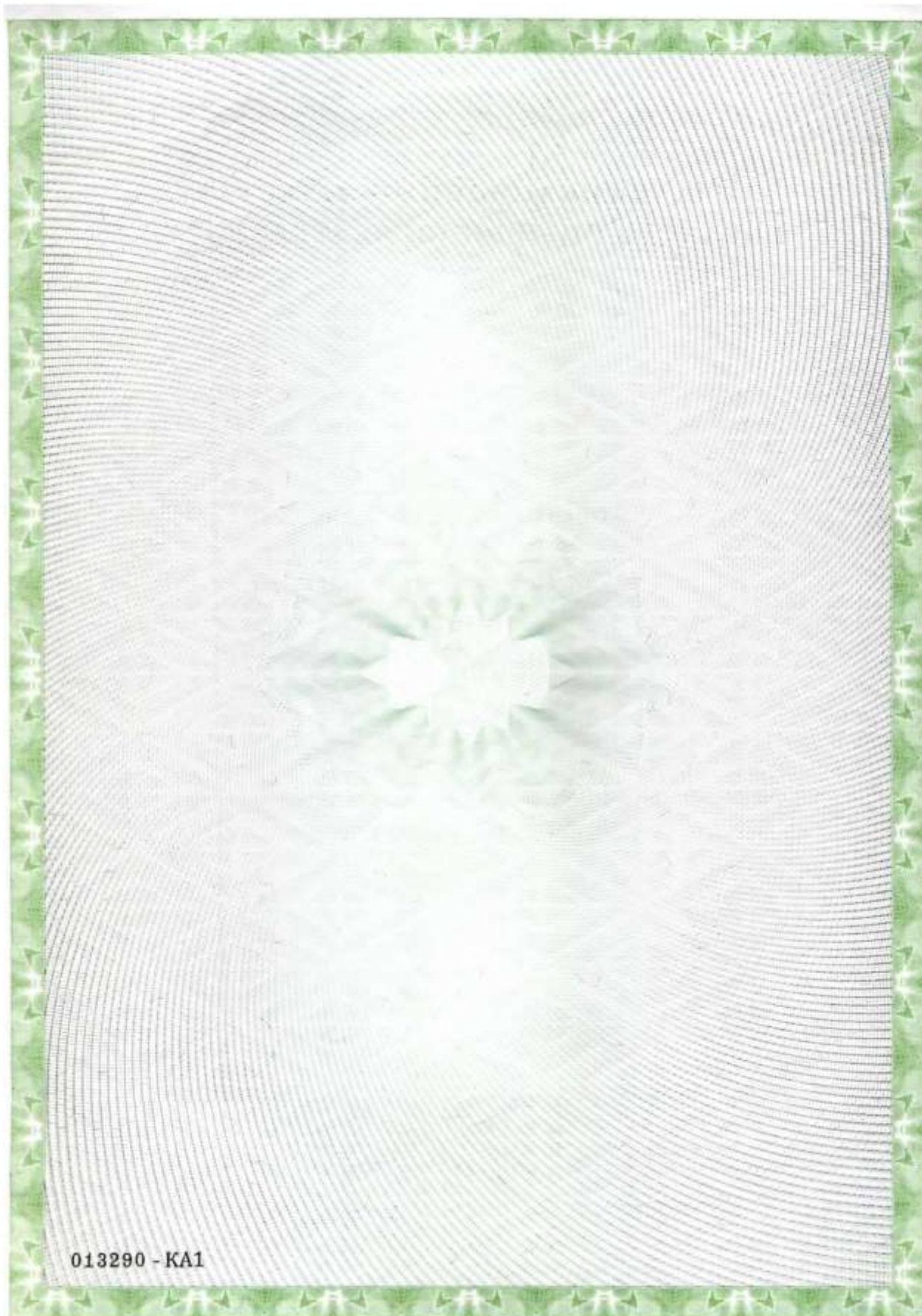
2/2











**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2218JB40W0111**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – ГРИБОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ</b>		
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Страховая премия</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	2 500 000 руб. 00 коп. (Два миллиона пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	6 000 руб. 00 коп. (Шесть тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,12 %	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2022 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «20» июня 2022 г.	по «19» июня 2023 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 10% 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.  
Санкт-Петербургский филиал: г. Санкт-Петербург, ул. Вербная, д. 27

От имени Страховщика:  /Л.В. Кипрова/  
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Санкт-Петербург

Дата выдачи: «08» июня 2022 г.





Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

**МИНФИН РОССИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**  
**УПРАВЛЕНИЕ ФНС РОССИИ ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ**  
**ОБЛАСТИ**  
**МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ**  
**НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №3 ПО**  
**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(Межрайонная ИФНС России №3 по Ленинградской области)  
Крикковское ш., 49, Кингисепп г., Ленинградская обл.,  
188480 Телефон: 81375 4-71-00, Факс: 81375 4-70-99  
Телефон: 81375-47100, Телефакс:  
www.nalog.ru

02.10.2020 № 573903247  
На № \_\_\_\_\_

**УВЕДОМЛЕНИЕ**  
**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) ГРИБОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ  
проживающий(ая) по адресу 188480, РОССИЯ, Ленинградская обл., г Кингисепп., ул  
Большая Советская, 32., 26

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от  
02.10.2020

Вы поставлены на учет 17.07.2020

в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 3 по  
Ленинградской области

4	7	0	7
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:  
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

4	7	0	7	0	0	2	7	1	9	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной  
инспекции Федеральной налоговой службы  
№3 по Ленинградской области



Т. И. Кораблина

