



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./

19.01.2023 год

ОТЧЁТ №22.1073

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА (ОСТАВШАЯСЯ ЧАСТЬ), ПЛОЩАДЬЮ
35,9 КВ.М. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 47:20:0320001:90, С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ПЛОЩАДЬЮ
1500 КВ.М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 47:20:0320003:21, НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, КИНГИСЕППСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ
РАЙОН, НЕЖНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. УРМИЗНО, Д. 46, ЛИТ. А**

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

ДАТА ОЦЕНКИ: 18.01.2023 год

ДАТА ОТЧЕТА: 19.01.2023 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 №22.1073 от 13.01.2023 года.

1.2 Объект оценки: жилой дом (оставшаяся часть), площадью 35,9 м², кадастровый номер 47:20:0320001:90, с земельным участком площадью 1500 м², кадастровый номер 47:20:0320003:21.

1.3. Местонахождение объекта оценки: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Урмизно, д.46, лит. А.

1.4 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 18 января 2023 года.

5. Для целей оценки использовался затратный подход, позволяющий определить стоимость земельного участка и стоимость расположенных на нем объектов с учетом износа.

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. На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, округленно составляет:

Рыночная стоимость жилого дома (оставшаяся часть) площадью 35,9 м², кадастровый номер 47:20:0320001:90, с земельным участком площадью 1500 м², кадастровый номер 47:20:0320003:21, находящегося по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Урмизно, д.46, лит. А, по состоянию на 18 января 2023 года, составляет: 533 000 (пятьсот тридцать три тысячи) рублей, в т. ч.:

- жилой дом (оставшаяся часть) – 11 000 рублей;

- земельный участок – 522 000 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.

19.01.2023 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1 Основные факты и выводы	6
1.2 Задание на оценку	7
1.3 Сведения об Оценщике	8
1.4 Сведения о Заказчике	9
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
2. АНАЛИЗ РЫНКА	19
2.1 О ценовой ситуации в январе 2023 года	19
2.2 Итоги социально – экономического развития Ленинградской области за 2021 год	21
2.3 Итоги социально – экономического развития Кингисеппского района за 2021 год	25
2.4 Обзор рынка загородной недвижимости в СПб и ЛО в 2022 году	29
2.5 Анализ рынка объекта оценки	32
2.5.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	32
2.5.2 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	32
2.5.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	34
2.5.4 Основные выводы, относительно объекта оценки	36
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
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	42
3.3 Анализ ликвидности объекта оценки	43
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	46
5.1 Затратный подход	46
5.1.1 Определение стоимости земельного участка	48
5.1.2 Определение стоимости нового строительства	59
5.1.3 Расчет износа	66
5.1.4 Расчет стоимости затратным подходом	67
5.2 Сравнительный подход	68
5.2.1 Обоснование неприменения сравнительного подхода	69
5.3 Доходный подход	70
5.3.1 Обоснование неприменения доходного подхода	70
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	71
7. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	73

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Описание объекта оценки	Тип объекта			Площадь здания, м ²	Площадь земельного участка, м ²	
	Жилой дом (оставшаяся часть) с земельным участком			35,9	1500	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений	
	нет		не зарегистрировано		-	
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	«индивидуальный проект»	1	1960	-	70% ¹	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт		
	Ленинградская область		Кингисеппский	Нежновское сельское поселение, д. Урмизно		
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: №22.1073 от 13.01.2023 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	О получении профессиональных знаний	
Грибов Сергей Михайлович	20	000572	РОО	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков» №000572 от 22 июля 2020 года	Полис обязательного страхования гражданской ответственности САО «ВСК» полис №2218JB40W0111 со сроком страхования с 20 июня 2022 года по 19 июня 2023 года на сумму 5000000 (пять миллионов) Р	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)

1. Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (с изменениями и дополнениями).

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Даты	Дата осмотра	Дата оценки	Дата составления отчета
	18.01.2023 год	18.01.2023 год	19.01.2023 год
Результаты оценки при применении	Затратного подхода (в рублях)	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)
	533326,42	Не применялся	Не применялся
Итоговое значение стоимости (округленно)	Рыночная стоимость (в рублях)		Ликвидационная стоимость (в рублях)
	533 000, в т.ч. жилой дом ² – 11 000 земельный участок ³ – 522 000		Не определялась
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>Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете;</p> <p>Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС);</p> <p>Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-Инвест №108, №120;</p> <p>Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022;</p> <p>Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилые дома. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022;</p> <p>Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022;</p>		

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

_____/Грибов С.М./

М.П.

2. Здесь и далее денежные суммы представлены с учетом НДС.
 3. Согласно ст. 24 НК РФ сделки с земельными участками не облагаются НДС.

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**1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Объект оценки	Жилой дом (оставшаяся часть), площадью 35,9 м ² , кадастровый номер 47:20:0320001:90, с земельным участком площадью 1500 м ² , кадастровый номер 47:20:0320003:21, находящийся по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Урмизно, д.46, лит. А
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 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 24.07.2019 г. (здание); Выписка из ЕГРН от 23.12.2022 г. (земельный участок); Справка о пожаре МЧС России от 23.12.2022 №ИГ-180-2-18-265;
Дата и номер Договора об оценке	Договор №22.1073 от 13.01.2023 года
Дата оценки	18 января 2023 года
Срок проведения оценки	До 15.02.2023 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
Сокращенное наименование	Администрация МО «Нежновское сельское поселение»
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.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

1.6 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие 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 24.07.2019 г. (здание);
- выписка из ЕГРН от 23.12.2022 г. (земельный участок);
- справка о пожаре МЧС России от 23.12.2022 №ИГ-180-2-18-265;

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 О ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ В ЯНВАРЕ 2023 ГОДА

По итогам 2022 года потребительская инфляция составила 11,94% к декабрю 2021 года. В ежемесячном выражении в декабре потребительские цены выросли на 0,78% м/м. Основной вклад в инфляцию в декабре внес рост цен в секторе услуг (+2,04% м/м). Цены на продовольственные товары выросли на 0,60% м/м за счет сезонного удорожания плодоовощной продукции и возобновления роста цен на остальные продовольственные товары. Сдерживающее влияние на инфляцию оказало снижение темпов роста цен в секторе непродовольственных товаров (0,05% м/м) при продолжившемся удешевлении большинства товаров длительного использования. Потребительская инфляция в декабре

1. Инфляция на потребительском рынке по данным Росстата в годовом выражении в декабре продолжила замедляться - до 11,94% г/г с 11,98% г/г в ноябре. В ежемесячном выражении инфляция составила 0,78% м/м (ноябрь 2022 г.: 0,37% м/м), с исключением сезонного фактора – рост на 0,47% м/м SA1 (0,26% м/м SA месяцем ранее).

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,60% м/м после 0,40% м/м в ноябре. С исключением сезонного фактора: цены были стабильны (снижение на -0,01% м/м SA после роста на 0,03% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию рост цен несколько ускорился (5,83% м/м после 5,58% в ноябре). На остальные продукты питания зафиксирован околонулевой рост цен (0,01% м/м) после снижения цен в ноябре (-0,15% м/м). Ускорился рост цен на молочную продукцию, сыры, яйца, хлеб и хлебобулочные изделия. Замедлилось снижение цен на мясопродукты, масла и жиры, макаронные и крупяные изделия, продолжили дешеветь сахар и мука.

3. В сегменте непродовольственных товаров в декабре темпы роста цен несколько снизились (+0,05% м/м после +0,06% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора цены выросли на 0,04% м/м SA после снижения на -0,04% м/м SA). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены практически стабильны (+0,02% м/м, как и в ноябре). Продолжили дешеветь электротовары и другие бытовые приборы, телерадиотовары, средства связи, строительные материалы, обувь. При этом возобновился рост цен на легковые автомобили (+0,11%) после снижения на протяжении семи месяцев подряд.

4. В секторе услуг в декабре рост цен ускорился до 2,04% м/м после 0,76% м/м в ноябре, что связано с индексацией тарифов жилищно-коммунальных услуг, перенесенной с 1 июля 2023 г. на 1 декабря 2022 г. С исключением сезонного фактора – рост на 1,76% м/м SA после 1,00% м/м SA месяцем ранее. Ускорился рост цен на услуги пассажирского транспорта (+3,50% после 2,16% в ноябре) и услуги связи (+1,44% м/м). При этом подешевели услуги зарубежного туризма (-6,39% после роста на 6,87% м/м в ноябре).

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В ДЕКАБРЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	2021	2020
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,94	11,98	12,63	13,68	14,30	15,10	8,39	4,91
в % к предыдущему месяцу	0,78	0,37	0,18	0,05	-0,52	-0,39	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,47	0,26	0,12	0,26	0,12	-0,18	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,29	11,12	12,08	14,20	15,77	16,76	10,62	6,69
в % к предыдущему месяцу	0,60	0,40	0,28	-0,38	-1,36	-1,53	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,01	0,03	-0,01	0,10	-0,13	-0,64	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,70	13,36	14,10	14,94	15,51	16,50	8,58	4,79
в % к предыдущему месяцу	0,05	0,06	0,04	0,15	-0,05	-0,44	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,04	-0,04	-0,11	0,07	0,03	-0,24	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,19	11,22	11,27	11,01	10,45	10,75	4,98	2,70
в % к предыдущему месяцу	2,04	0,76	0,24	0,51	0,05	1,41	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,76	1,00	0,64	0,74	0,60	0,62	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,31	15,06	16,16	17,11	17,71	18,40	8,89	4,21
в % к предыдущему месяцу	-0,03	0,18	0,03	0,30	0,00	-0,18	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,13	0,23	0,23	0,31	0,19	0,19	-	-

Источник: Министерство экономического развития российской Федерации

<http://economy.gov.ru>

**2.2 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ЗА 2021 ГОД**

В январе-декабре 2021 года оборот организаций, индекс промышленного производства, ввод в действие жилых домов, объем услуг по транспортировке и хранению, оборот розничной торговли, оборот оптовой торговли, объем платных услуг населению, оборот общественного питания, объем работ по виду деятельности «строительство» и объем продукции сельского хозяйства превысили уровень января-декабря 2020 года.

Снижение допущено по объему услуг в сфере телекоммуникаций. Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия. На 1 декабря 2021 года просроченная задолженность по выплате заработной платы незначительно увеличилась по сравнению с аналогичной датой предыдущего месяца.

Демографическая ситуация характеризовалась ростом естественной убыли населения при увлечении смертности.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-декабре 2021 года составил 1698,8 млрд рублей или 134,1% к уровню января-декабря 2020 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 107,6%.

	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг, млн руб.	Индекс промышленного производства к аналогичному периоду 2020 года, %
Добыча полезных ископаемых	13885	98,9
Обрабатывающие производства	1460845	107,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	202871	108,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	21149	107,1

Добыча полезных ископаемых.

В январе-декабре 2021 года добыча песка природного (объем добычи составил 14,3 млн м³) составила 98,8% к январю-декабрю 2020 года; добыча гранул, крошки и порошка; гальки и гравия (19,8 млн м³) – 99,3%.

Обрабатывающие производства.

Увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-декабре 2021 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2020 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду предыдущего года, %	
в производстве кожи и изделий из кожи	133	2,0 р	72,4
в производстве химических веществ и химических продуктов	182705	1,9 р.	99,7
в металлургическом производстве	26322	1,8 р.	123,1
в полиграфической деятельности и копировании носителей информации	21539	1,8 р.	1,5 р.
в производстве кокса и нефтепродуктов	338483	1,7 р.	97,5
в обработке изделий из дерева и пробки, кроме мебели, изделий из соломки и материалов для плетения, обработки древесины	41025	147,9	139,9

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

в производстве резиновых и пластмассовых изделий	67711	141,9	108,7
в производстве мебели	7626	141,3	109,8
в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	21144	137,5	111,4
в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки	22778	133,2	113,7
в ремонте и монтаже машин и оборудования	19189	132,8	121,1
в производстве бумаги и бумажных изделий	127913	131,9	110,8
в производстве одежды	1094	130,6	108,8
в производстве пищевых продуктов	202748	120,9	105,9
в производстве прочей неметаллической минеральной продукции	74924	120,8	99,4
в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	45529	116,5	122,5
в производстве табачных изделий	109662	116,4	112,4
в производстве электрического оборудования	35829	114,0	101,0
в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий	8957	113,6	94,5
в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	13465	112,5	119,2
в производстве прочих готовых изделий	1765	100,8	79,0

Снижение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-декабре 2021 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2020 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду предыдущего года, %	
в производстве напитков	6923	96,4	1,6 р.
в производстве прочих транспортных средств и оборудования	79368	92,2	95,3
в производстве текстильных изделий	4013	36,4	128,6

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-декабрь 2021 года составил 202871 млн рублей или 122,8% к январю-декабрю 2020 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 108,2%.

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-декабрь 2021 года составил 21149 млн рублей или 112,3% к январю-декабрю 2020 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 107,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-декабре 2021 года составил 108,2 млрд. рублей, индекс производства к уровню 2020 года составил 100,7% (годом ранее наблюдался прирост на 0,9%). В сельскохозяйственных организациях объем производства снизился на 0,7% и составил 78,2 млрд. рублей.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства) составил 223,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с 2020 годом на 10,2%.

Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 2266,6 тыс. тонн, при грузообороте 899,3 млн. тонно-км.

Объем перевозок пассажирскими автопредприятиями области (включая субъекты малого предпринимательства) составил 55,7 млн. человек (113,1%) при пассажирообороте 889,0 млн. пасс-км (99,3%). Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–декабре 2021 года составил 2,0 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–декабром 2020 года на 3,3%.

По виду деятельности "строительство" в январе–декабре 2021 года объем работ составил 227,4 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–декабрю 2020 года – 107,7%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–декабре 2021 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 598,4 млн. рублей, индекс физического объема к январю–декабрю 2020 года составил 110,5%.

Ввод в действие жилых домов. В январе-декабре 2021 года организациями различных форм собственности введено в действие 42469 квартир общей площадью 3386,4 тыс. кв. м (что на 27,0% больше, чем в январе–декабре 2020 года), в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 16814 домов, или 2282,4 тыс. кв. м.

В январе-ноябре 2021 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций сложился в сумме 297,2 млрд рублей, что в 1,8 раза больше, чем за соответствующий период 2020 года. В январе-ноябре 2021 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 326,2 млрд руб., что в 1,5 р больше уровня января-ноября 2020 года. Основное влияние на рост прибыли оказали отрасли: обрабатывающие производства – в 1,8 раз; торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – на 27,2%; сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – в 1,6 р.; транспортировка и хранение – на 14,1%, строительство – на 26,1%. Удельный вес организаций в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 96,2%.

За январь-декабрь 2021 года, предварительно, консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 208 061,4 млн.руб., что составляет 105,0% к плану года и на 7,6% больше уровня января-декабря 2020 года (за январь-декабрь 2020 года доходы поступили в сумме 193 286,7 млн.руб., или 101,0% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 182 195,4 млн. руб.

Из общей суммы доходов за январь-декабрь 2021 года в областной бюджет поступило 168 087,8 млн.руб., или 105,0% к плану года, в консолидированные бюджеты муниципальных образований – 99 859,1 млн.руб. (с учетом финансовой помощи из областного бюджета).

Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-декабрь 2021 года исполнена в сумме 212 094,1 млн.руб., что составляет 95,1% к плану года и на 3,2% больше, чем за январь-декабрь 2020 года (за январь-декабрь 2020 года расходы составляли 205 556,6 млн.руб., или 95,5% к плану года).

Областной бюджет по расходам исполнен в сумме 174 404,5 млн. руб., или 95,9% к плану года.

Наибольший удельный вес в структуре расходов консолидированного бюджета в январе-декабре 2021 года приходится на социально-культурную сферу – 61,9% (в том числе по областному бюджету – 62,2%, консолидированным бюджетам муниципальных образований – 63,6%), из них: на образование – 42,8% (37,3% и

77,3%), социальную политику – 29,0% (34,4% и 7,1%), здравоохранение – 18,4% (22,0% и 0,0%). Расходы на жилищно-коммунальное хозяйство составили 12,1% (9,9% и 15,9%).

Дефицит консолидированного бюджета составил 4 032,6 млн.руб., областного бюджета – 6 316,8 млн. руб.

Оборот розничной торговли в январе–декабре 2021 года составил 569,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 11,0% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года

Оборот общественного питания в январе–декабре 2021 года составил 19,1 млрд рублей, или 129,2% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–декабре 2021 года составил 93,0 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–декабрем 2020 года на 11,2%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь–ноябрь 2021 года, составила 51339 рубля или 108,4% к аналогичному периоду предыдущего года.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе–ноябре 2021 года составила 102,3% к уровню января–ноября 2020 года.

На 1 января 2022 года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 0,40% (справочно: в начале января 2021 года – 2,89; в начале января 2020 года – 0,36%).

На 1 января 2022 года напряженность на рынке труда в среднем по Ленинградской области составила 0,1 незанятых граждан на одну вакансию.

Безработными признаны 870 человек, на 2706 человек меньше, чем в декабре 2020 года (3576 человек), которым назначена социальная выплата в виде пособия по безработице. При содействии службы занятости населения в январе–декабре 2021 года:

- трудоустроено на все виды работ 19897 человек;
- эффективность трудоустройства граждан (отношение трудоустроенных граждан к ищущим работу гражданам, обратившимся в службу занятости населения) – 43,3%. Из общего числа трудоустроенных: на общественные работы трудоустроены – 1307 человек, на временные работы: 7925 несовершеннолетних граждан в возрасте 14-18 лет в свободное от учебы время;
- 10197 гражданам (51,2% от всех трудоустроенных) работа предоставлена в период до присвоения статуса «безработный».

По предварительной оценке, численность постоянного населения Ленинградской области на 1 декабря 2021 года составила 1907,9 тыс. человек (в том числе городское – 1283,3 тыс. человек, сельское 624,6 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 15,2 тыс. человек или на 0,8%.

В январе–ноябре родилось 11987 детей. Коэффициент рождаемости составил 7,0 человек на 1000 населения.

Умерло 29456 человек. Коэффициент смертности составил 17,1 человек на 1000 населения.

В отчетном периоде уровень младенческой смертности составил 3,4 на 1000 родившихся. Число умерших детей до года на территории Ленинградской области за январь–ноябрь 2021 года составило 41 человек.

Коэффициент естественной убыли населения составил 10,1 человек на 1000 населения.

Рост численности населения в январе–ноябре 2021 года произошел за счет миграционного прироста.

Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на 87%.

На территории Ленинградской области в январе–ноябре 2021 года зарегистрировано 7679 браков (6109 - за аналогичный период 2020 года), разводов 6686 (5812). Коэффициент брачности составил 4,5.

Источник: <https://docviewer.yandex.ru/>

**2.3 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МО «КИНГИСЕППСКИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН» ЗА 2021 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 города - 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 2021 года крупными и средними предприятиями и организациями района отгружено продукции, оказано услуг всего на сумму 498704423 тыс. руб. Объем отгрузки товаров собственного производства, оказания услуг предприятиями и организациями на территории муниципального образования составил 174,4% к объему отгрузки 12 месяцев 2020 года. Доля промышленности в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг за январь-декабрь 2021 года составила 78,9%, т.е. произошел рост доли промышленности по сравнению с итогами 2020 года на 15%. Отгружено продукции, оказано услуг предприятиями обрабатывающих производств на сумму 388740341 тыс. руб. или 192,9% к отгрузке 2020 года. Всего среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях, организациях всех форм собственности 23143 чел., или выше на 6,4 % численности работающих итогов 12ти месяцев 2020 года. Численность работающих на предприятиях обрабатывающих производств 4722 чел, или 96,4% к аппг. Среднемесячная заработная плата на крупных и средних предприятиях района составила 72554,1 рублей или 112,4% к итогам 12ти месяцев 2020 года. Зарботная плата в промышленности по сравнению с отчетным периодом 2020 года выросла на 11,1 % и составила 79622,5 руб. Темп роста зарботных плат на ведущих предприятиях района в отчетном периоде 2021 года ускорился. Продолжается планомерное снижение уровня безработицы, по итогам 12ти месяцев 2021 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,34%, т.е. произошло снижение регистрируемого уровня безработицы до традиционного для Кингисеппского района уровня.

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 строительных материалов 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 «Ремстройсервис»
3. ЗАО «Кингисеппский стекольный завод»

4. завод «Йура Корпорэйшн»
5. ООО «Полипласт Северо-Запад»
6. ООО «МВ «Кингисепп»
7. филиал ООО «ФПГ РОССТРО»
8. ОАО «Новатэк Усть-Луга»
9. ООО «ВТД»
10. ООО «ЕвроХим-Северо-Запад»

Сельское хозяйство.

В целом агропромышленный и рыбохозяйственный комплекс в Кингисеппском районе представлен 12 предприятиями, из них 5 - предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности, 6 – сельскохозяйственные, 1- рыбохозяйственное.

Ведущими сельскохозяйственными предприятиями являются АО «Племенной завод «Агро-Балт» и АО «ОПОЛЬЕ». Предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности - это «Хлеб-Вест», ООО «Деликатес», ивангородская минога ООО«Юникс», «Кингисеппский хлебокомбинат» и «Винный Торговый Дом» производят хлебобулочную, кондитерскую, винную, рыбную продукцию, а также мясные полуфабрикаты, колбасные и деликатесные изделия. Продукция местных производителей, по-прежнему пользуется большим спросом у населения. На базе бывшего молочного завода продолжается реализация инвестиционного проекта «Пивоваренный завод по производству пива, кваса, пивных напитков» - ООО «Дельта». Рыбохозяйственный комплекс представлен СПК «Петротрал 2» в Усть-Луге. 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 – 457 человек или 2,0% от всех работающих на крупных и средних предприятиях района. 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. За 12 месяцев 2021 года сельскохозяйственные предприятия Кингисеппского района получили господдержку из местного, областного и 3 федерального бюджетов на развитие растениеводства и молочного животноводства в размере 221,9 млн.рублей.

Инвестиции, строительство.

В Кингисеппском районе за 12 месяцев 2021 года предприятиями строительной отрасли выполнено работ на 20283434 тыс.руб., или 284,7 % к объемам 12ти месяцев 2020 года. Среднесписочная численность работающих в данной отрасли 3188 чел. или 13,8% от общей численности работающих на крупных и средних предприятиях района. Средняя заработная плата в строительстве за 12 месяцев 2021 года 90697,7 руб., или 126,5 % к аналогичному периоду прошлого года, и 125% к уровню среднерайонной заработной платы

О реализации инвестиционных проектов

Объем инвестиций в основной капитал по данным статистики за 2021 год составил 107 млрд. руб., что превышает показатель прошлого года в 1,8 раз. Увеличение показателя связано с началом строительства Комплекса по переработке этансодержащего газа – крупнейшего инвестиционного проекта.

Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования:

- Привлеченные средства –66 %;
- Собственные средства – 34 %.

Привлеченные средства составили 66 % или 70,9 млрд. руб., собственные средства предприятий –36,6 млрд. руб. или 34%. ООО «Балтийский химический комплекс» получило разрешение на строительство газохимического комплекса в составе Комплекса переработки этансодержащего газа. Проектом предусмотрено

строительство объектов по переработке этановой фракции в объеме около 3,5 млн. тонн в год и выпуску до 3 млн. тонн в год товарного полиэтилена. ООО «РусХимАльянс» (совместное предприятие ПАО «Газпром» и АО «РусГазДобыча» на паритетной основе) получило разрешение на строительство газоперерабатывающего завода и завода по производству СПГ в составе Комплекса переработки этансодержащего газа. Комплекс переработки этансодержащего газа в Усть-Луге станет самым мощным в России по объемам газопереработки и крупнейшим в северо-западной Европе по производству СПГ. Мощность завода по переработке составит 45 млрд. м3 в год. На площадке завода по производству сжиженного природного газа разместят две технологические линии, проектная производительность каждой - 6,5 млн. тонн сжиженного природного газа в год. Суммарная мощность завода СПГ – 13 млн. тонн. В отчетном периоде ФГУП «Росморпорт» ввело в эксплуатацию искусственный земельный участок площадью 5,5 га. На ИЗУ будут размещены береговые сооружения базы обеспечивающего флот, предназначенной для стоянки и обслуживания судов портового флота, сбора и обезвреживания отходов с судов, заходящих в порт, а также мониторинга и ликвидации разливов нефтепродуктов. ООО «Ультрамар» завершило строительство складского комплекса с АХК и гидротехнических сооружений первого этапа строительства промышленно-логистического парка (комплекса) по хранению и перевалке минеральных удобрений со складским хозяйством и железнодорожной инфраструктурой. Также компанией получено разрешение на создание ИЗУ для строительства береговых сооружений по этапу 2.2 инвестиционного проекта «Промышленно-логистический парк по хранению и перевалке минеральных удобрений». Инвестиции в реализацию всего проекта составят порядка 31 млрд. руб. ООО "ПОРТЭНЕРГО" получило разрешение на строительство «Комплекса по перегрузке сжиженных углеводородных газов (СУГ). Организация перевалки третьего дополнительного продукта через парк хранения сжиженных углеводородных газов под давлением». ООО «НОВАТЭК-Усть-Луга» получено разрешение на строительство новой установки первичной переработки КГС, реконструкции существующих инженерных сетей для подключения установки к сетям второго этапа реконструкции объекта «Комплекс по перевалке и фракционированию стабильного газового конденсата и продуктов его переработки мощностью 6,0 млн. тонн в год в Морском торговом порту Усть-Луга. Увеличение мощности первичной переработки КГС на 3,0 млн. тонн в год». В рамках реализации данного проекта на площадке комплекса построят новую установку по переработке стабильного газового конденсата и проведут реконструкцию инженерных сетей для подключения к ним проектируемой установки. Также здесь возведут эстакаду технологических трубопроводов, техническое здание и бытовой блок, распределительную трансформаторную подстанцию, резервную дизельную электростанцию, насосные для перекачки сточных вод и иные технологические и вспомогательные объекты. Для подъезда автотранспорта будет проложена межплощадочная автомобильная дорога с асфальтобетонным покрытием, которая примкнет к действующей подъездной автодороге. В акватории универсального терминала LUGAPORT в морском порту Усть-Луга начались дноуглубительные работы. ФГУП «Росморпорт» выступает заказчиком работ по созданию объектов федеральной собственности - операционной акватории терминала и средств навигационного оборудования. Срок окончания работ намечен на 30 декабря 2023 года. Площадь акватории терминала LUGAPORT составит 115 га с глубиной 17,5 м. В рамках реализации Группой компаний «Новотранс» инвестпроекта LUGAPORT создаются комплексы по перевалке навалочных, генеральных, зерновых и пищевых грузов 7 общей мощностью 24,3 млн тонн в год. Ввод в эксплуатацию универсального терминала LUGAPORT будет осуществляться поэтапно: первый этап планируется закончить в конце 2022 года, второй – в конце 2023, третий – в первом квартале 2024 года. Железнодорожное развитие терминала позволит обеспечить возможность приема до 1100 вагонов в сутки. Грузооборот порта Усть-Луга за январь-декабрь 2021 года составил 109 млн 377,2 тыс. тонн, что на 7% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. ООО «ЕвроХим Северо-Запад-2» ведет строительство объектов нового производства аммиака и производства карбамида на территории промышленной площадки «Фосфорит». Мощность производства составит 1 млн. тонн

аммиака и 1,2 млн. тонн карбамида в год. Ввод объектов в эксплуатацию планируется в 2024 году. ФАУ «Главгосэкспертиза России» выдала положительное заключение по итогам рассмотрения проектно-сметной документации на третий этап строительства станции Лужская-Генеральная на территории Кингисеппского района Ленинградской области. В ходе комплексной реконструкции участка Мга - Гатчина - Веймарн - Ивангород и железнодорожных подходов к портам в составе Усть-Лужского железнодорожного узла построят парк Генеральной станции Лужская, предназначенной для обслуживания перспективных терминалов морских перегрузочных комплексов в северной части морского порта Усть-Луга. При полном развитии в парке Генеральной будут обслуживать примыкающие пути необщего пользования терминала по перевалке минеральных удобрений ООО «ЕвроХим Терминал Усть-Луга» и универсального торгового терминала ООО «Новотранс Актив».

Финансы

1. Доходы За 2021 год в консолидированный бюджет Кингисеппского муниципального района поступило доходов 4 548 265,5 тысяч рублей или 104,1% от прогнозных назначений, в том числе: - в бюджет МО «Кингисеппский муниципальный район» поступило доходов 2 904 213,2 тысяч рублей или 107,4% от прогнозных назначений, что меньше поступлений 2020 года на 225 891,4 тысяч рублей; - в бюджеты городских и сельских поселений поступило доходов 1 787 347,3 тысяч рублей или 97,8% от прогнозных назначений, что больше поступлений 2020 года на 143 627,3 тысяч рублей.

2. Расходы Расходная часть консолидированного бюджета Кингисеппского муниципального района (далее – консолидированного бюджета) за 2021 год исполнена на 93,9% от утвержденного плана на 2021 год (в том числе по бюджетам поселений на 90,3%).

Состояние рынка труда и динамика безработицы в муниципальном районе

Зарегистрировано безработных граждан:

-на 1 января 2022 г. – 146 чел.;

-за аналогичный период прошлого года – 567 чел.;

-0,34% уровень зарегистрированной безработицы на 1 января 2022 г.,

-1,30% уровень зарегистрированной безработицы на 1 января 2021 г.,

Численность экономически активного населения:

-на 1 января 2022 г. - 43 500 чел.;

-на аналогичный период прошлого года – 43 660 чел.

Число вакансий:

-на 1 января 2022 г. – 32 640;

-на аналогичный период прошлого года – 4 916.

Источник: Выборка из Отчета о социально – экономическом развитии

МО «Кингисеппский муниципальный район» за 2021 год

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

2.4 ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2022 ГОДУ

В сентябре 2022 года было зарегистрировано 2814 сделок с участками ИЖС и СНТ – в 2,3 раза меньше, чем в августе. И в 1,8 раза меньше, чем год назад, в сентябре 2021-го.

В октябре количество сделок с участками, скорее всего, также заметно сократится. Потому что в экономике чудес не бывает.

Аналитики уже в августе фиксировали снижение количества покупательских запросов: минус 15,4% к июлю, минус 20% – год к году.

И тем не менее именно участки остаются самым популярным и ходовым товаром на областном рынке недвижимости. За девять месяцев 2022 года, по данным областного Управления Росреестра, в регионе было зафиксировано 53,6 тысячи сделок купли-продажи с участками под ИЖС и садоводство – на 10,8% больше, чем за тот же период прошлого года (48,4 тысячи сделок).

Построить дом своими руками

С января по сентябрь в области появилось 15,9 тысяч жилых домов на наделах ИЖС и садовых участках общей площадью 2,2 млн кв. м (табл. 1). В основном – по дачной амнистии, но более 80% – это именно новые дома, построенные в последние полтора-два года. За девять месяцев 2021-го – 13,3 тысячи частных домов, 1,8 млн кв. м. Плюс 20% за год.

Пандемия породила в этом сегменте весьма существенный дополнительный спрос – за счет осознания ценности и безопасности благополучной экологии и загородной жизни. «Удаленка», онлайн-сервисы и доставка сгладили некоторые серьезные неудобства жизни за городом.

Кроме того, бурный рост цен на квартирном рынке, подхлестнутый льготной ипотекой, сделал для многих семей недоступным или неоправданно дорогим приобретение жилья городского типа. В результате произошло сильное смещение спроса в сторону частных домовладений. В среднем за месяц граждане ставят на учет 1500-2000 частных домов в Ленобласти. И заключают примерно столько же ДДУ. Но средняя площадь частного дома – около 140 кв. м, средний бюджет сделки, по экспертным оценкам, – около 10 млн рублей. А квартиры в новостройке – 43 кв. м при бюджете 6,3 млн рублей.

Квартиры теряют популярность

На вторичном рынке в регионе за месяц продают примерно столько же квартир, сколько домов для постоянного проживания – 2-2,5 тысячи. В начале года квартирных сделок было почти вдвое больше – 3-4 тысячи в месяц, (см. табл. 3 и 4), но весной ипотека накрылась, и к осени показатели выровнялись.

Начало СВО вынудило многих потенциальных покупателей пересмотреть жизненные планы. Введение санкций и уход западных компаний привели к ценовому хаосу. А объявление в конце сентября частичной мобилизации и присоединение новых областей и вовсе поставили загородный рынок на паузу.

Тем не менее наблюдения за «кризисным» рынком позволяют нам предполагать, что в период общего спада сегмент участков проседает медленнее, чем новостройки или вторичный рынок жилья. В том числе из-за того, что на загородном рынке кредитные ипотечные схемы менее распространены, чем на вторичном или тем более на «первичке», где их доля составляет 80-90% (в масс-маркете).

Цены на загородное жилье растут

Цены на загородном рынке, конечно, тоже растут, особенно заметно – с лета 2020 года, когда стало понятно, что за городом от пандемии спастись удобнее. Но динамика загородных цен сильно уступает городским показателям: плюс 20-30% за год. По данным КЦ «Петербургская Недвижимость» на начало III квартала 2022-го, 38% сделок с участками в коттеджных поселках проходили в диапазоне от 100 до 200 тысяч рублей за сотку. Средний бюджет – 1,5 млн рублей. Еще 24% – до 100 тысяч (0,8 млн рублей). Стоимость надела в коттеджных

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

поселках эконом- и комфорт-класса за год выросла на 8%. Потому что конкуренция: на рынке представлены более 300 поселков, 16,6 тысячи лотов.

И для девелоперов стоимость входа на этот рынок – затраты на приобретение, межевание, обустройство инженерных сетей и дорог – существенно ниже, чем при запуске многоквартирного дома. А есть еще огромный массив «старых» садоводств, как правило – с массой проблем, но зато и с приемлемым ценником.

Понятно, что падение реальных доходов граждан, снижение потребительского оптимизма серьезно скажутся и на загородном рынке. Но обвального кризиса здесь не будет. Как не было его ни в 2008-м, ни в 2015-м. В крайнем случае – долгая пауза.

Динамика регистрации сделок с домами, участками и квартирами в Ленобласти, 2021–2022 гг.

	ВСЕГО		ИЖС		ЖИЛ. ДОМА В СНТ	
	Кол., шт.	Пл., кв. м	Кол., шт.	Пл., кв. м	Кол., шт.	Пл., кв. м
Январь 2022	2111	311 107	1740	265 637	371	45 470
Февраль	2202	303 930	1737	252 460	465	51 470
Март	1634	230 599	1321	196 280	313	34 319
Апрель	1875	261 627	1504	219 711	371	41 916
Май	1228	168 107	992	141 007	236	27 100
Июнь	1560	216 318	1211	177 655	349	38 663
Июль	1598	220 548	1195	173 485	403	47 063
Август	1954	271 888	1538	227 865	416	44 023
Сентябрь	1771	242 109	1370	199 307	401	42 802
Итого	15 933	2 226 233	12 608	1 853 407	3325	372 826

Данные Управления Росреестра по ЛО

ТАБЛ. 2.
ДИНАМИКА РЕГИСТРАЦИИ
ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ
УЧАСТКОВ (СНТ, ИЖС, ДНП)
НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ
В ЛЕНОБЛАСТИ, ШТ.

	2021	2022
Январь	3339	3291
Февраль	4637	4714
Март	5422	6804
Апрель	6813	7428
Май	6634	6428
Июнь	5639	8282
Июль	5389	7490
Август	5385	6381
Сентябрь	5156	2814
Октябрь	4780	
Ноябрь	3883	
Декабрь	6420	

Данные Управления Росреестра по ЛО

ТАБЛ. 3.
ДИНАМИКА
РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ
КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЖИЛЫХ ДОМОВ
НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ
В ЛЕНОБЛАСТИ
(НА УЧАСТКАХ ИЖС,
СНТ, ДНП), ШТ.

	2022
АПРЕЛЬ	2022
МАЙ	1931
ИЮНЬ	1846
ИЮЛЬ	2284
АВГУСТ	2758
СЕНТЯБРЬ	2626

Данные Управления Росреестра по ЛО

ТАБЛ. 4.
ДИНАМИКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ
КВАРТИР НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ
ЛЕНОБЛАСТИ, ШТ.

	2021	2022
Январь	2452	2406
Февраль	3755	3127
Март	4217	4379
Апрель	4517	2819
Май	3721	1560
Июнь	3714	1735
Июль	3874	2015
Август	3753	2363
Сентябрь	3865	2577
Октябрь	3957	
Ноябрь	3120	
Декабрь	4694	

Данные Управления Росреестра по ЛО

Мнения экспертов

«Пока о реакции рынка на последние события судить сложно, для выявления тенденций нужно больше времени. Мы надеемся на позитивные сигналы от правительства РФ и дополнительные меры стимулирования спроса на недвижимость, активизацию кредитных программ по покупке участков и строительству частных домов.

Полагаю, количество срочных продаж в общем объеме рынка увеличится незначительно. Мы также не видим рисков «заморозки» значительного количества проектов и банкротства девелоперов. Поведение участников рынка сейчас диктуется политическими рисками и неопределенностью, а не экономической ситуацией.

Основные шоки наша экономика уже испытала, и рынок недвижимости показал хорошую устойчивость к этим шокам. Земля остается базовым активом со стабильным ростом капитализации, к тому же – не требующим значительных затрат на содержание. Кроме того, людей с накоплениями 1-2 млн рублей в десятки раз больше,

чем с накоплениями в размере от 7-8 млн. А квартир дешевле этой суммы сейчас на рынке новостроек почти нет...»

Данил Барышев - учредитель управляющая компания «Ареопаг»

«Продажи в бизнес-классе, конечно, упали. Трудно сказать, как долго это продлится, участники рынка, продавцы и покупатели, заняли выжидательную позицию. На мой взгляд, быстрого отскока ждать не стоит: из тех граждан, которые уехали, не все вернутся обратно. Спрос на жилье будет восстанавливаться медленно. А дальше все будет, как всегда. Мы строим и обустроиваем коттеджный поселок «Ламбери» более десяти лет, пережили не один кризис. Главное – качественно делать свою работу, корректировать графики, менять приоритеты, но следовать четко намеченной цели.

Сейчас мы строим семь инвестиционных домов, залили фундаменты еще под три дома. Не из-за того, что мы заядлые оптимисты, это расчет, проверенный годами, – всегда вкладывай в собственное дело»

Алексей Потапов - девелопер проекта «Ламбери»

«В настоящее время темп продаж стабилен. Реализация перестала расти, но и не спадает. Меньше звонков. При этом количество показов не уменьшается. Пока в наших поселках нет обращений за срочной продажей. Но мы уже на главном меню сайта добавили опцию «Срочный выкуп дома или участка».

В случае позитивного сценария СВО и возвращения к некоторой стабильности покупательская активность будет нарастать, но не сразу, а по прошествии нескольких месяцев, когда на рынок вернутся микроинвесторы. В то же время есть фактор, который уже сегодня все активнее звучит от покупателей и риелторов о том, что граждане начинают опасаться жить в многоквартирных домах (например, из-за возможных терактов) и предпочитают перебираться за город. Этот вариант будет подталкивать к приобретению загородных домовладений «конечных» покупателей»

Дмитрий Новосельцев - председатель совета директоров ООО «1-я Академия недвижимости»

«На загородном рынке люди стали еще внимательнее, больше обычного переживают, будут ли в срок проложены сети, подключены газ, электричество... У нас в «Виль-Парке» газовые сети уже выведены на каждый участок, заявки на электричество поданы заранее, не придется подключать по новому огромному тарифу.

Участки с готовыми коммуникациями в приличном месте всегда будут в цене. Снижение цен на землю в ближайшей перспективе маловероятно. После спада спроса, вызванного шоком, следует новый всплеск активности. Земля всегда была самым надежным способом вложить и сохранить деньги. Но подозреваю, что сейчас люди предпочтут оставить средства "на всякий случай»

Роман Филиппов - управляющий партнер компании «Славные просторы»

«Постоянная жизнь в кризисах научила девелоперов быть терпеливыми, не паниковать и не демпинговать. В демпинге вообще нет никакого смысла, как в 2008-м: что ни делай, результат будет один – никто ничего не купит. Однако ни мы, ни другие компании работы на своих проектах не прекращаем и не сокращаем. Наоборот, торопимся до холодов успеть побольше наружных и инженерных работ завершить. Потому что неясно, как в дальнейшем будут обстоять дела с работниками. Все это пригодится, когда рынок оживет. А сейчас будет долгая пауза»

Дмитрий Зюзин - генеральный директор ГК «Т-Дом»

Источник: <https://nsp.ru/34345-spros-na-ucastki-pod-zile-v-lenoblasti-v-sentyabre-2022-goda-sokratilsya-v-23-raza>

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

Рынок земельных участков

В процессе анализа рынка был проанализирован ряд ценообразующих факторов. По данным анализа рынка, рынок земель населенных пунктов является достаточно развитым. Рассмотрены интервалы ценообразующих факторов для активного рынка.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, редкими сделками.

Ценообразующие факторы земельных участков представлены ниже:

- передаваемые имущественные права.
- разрешенное использование.
- возможность торга.
- местоположение.
- наличие коммуникаций.
- общая площадь.

Передаваемые имущественные права. Данный фактор отражает изменение цены земельного участка при различии в юридических правах, т.е. земельный участок в долгосрочной аренде дешевле, чем земельный участок с оформленным правом собственности. При этом степень влияния данного фактора на стоимость земельного участка строго дифференцирована в зависимости от расположения.

Возможность торга. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать "скидку на торг".

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость.

Наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Корректировка на площадь. Как правило, цена продажи 1 м² земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Основные ценообразующие факторы для индивидуальных жилых (садовых) домов:

- Возможность торга.
- Местоположение.
- Состояние
- Общая площадь.
- Площадь земельного участка.

Возможность торга. Информация о ценах сделок по продаже и аренде с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Состояние. Чаще всего покупатели обращают внимание на состояние полов, потолков, входной и межкомнатных дверей, инженерных коммуникаций.

Площадь земельного участка. Как правило, более крупный земельный участок позволяет разместить как жилой дом, так и надворные постройки в составе домовладения. Наличие масштабного земельного участка повышает стоимость лота. Ниже представлена доля стоимости земли.

Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860).



**Ориентировочные доли стоимости земельных участков, зданий, сооружений,
движимого имущества и прочего***

С изменениями и дополнениями от:

9 августа 2018 г., 9 сентября 2019 г.

Группа	Доля земельного участка	Доля зданий, сооружений	Доля прочего	
			благоустройство, внешние сети	мебшровка, включая предпринимательской деятельности
Многоквартирное жилье**	10 - 25%	60 - 70%	0 - 35%	
Малоэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома	20 - 30%	50 - 70%	10 - 30%	-
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15 - 30%	60 - 80%	0 - 15%	-
Прочие объекты транспорта	20%	70 - 75%	5 - 10%	-
Торговые и торгово - развлекательные объекты	20 - 25 %	60 - 80%	0 - 40%	-

Наличие надворных построек. Наличие надворных построек оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Так, очевидно, что стоимость зданий с надворными постройками гораздо выше, чем стоимость объектов недвижимости без них.

2.5.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ

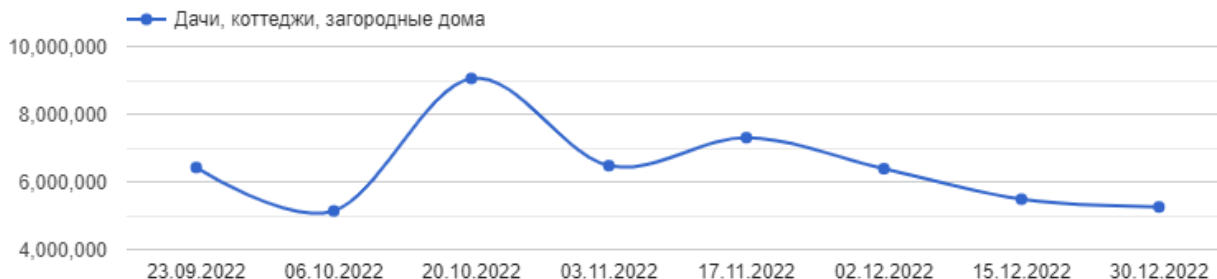
По состоянию на дату оценки в открытых источниках отсутствуют какие-либо исследования относительно рынка жилой и нежилой загородной недвижимости Кингисеппского района. По оценкам риелторов, рынок жилой загородной недвижимости в Кингисеппского района достаточно активен.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения, представленные в следующих источниках:

- сайт объявлений «Avito» (<https://www.avito.ru>);
- база данных о недвижимости «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>);
- сайт объявлений «Domofond.ru» (<https://www.domofond.ru>);
- др.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ДОМОВ В КИНГИСЕППСКОМ РАЙОНЕ



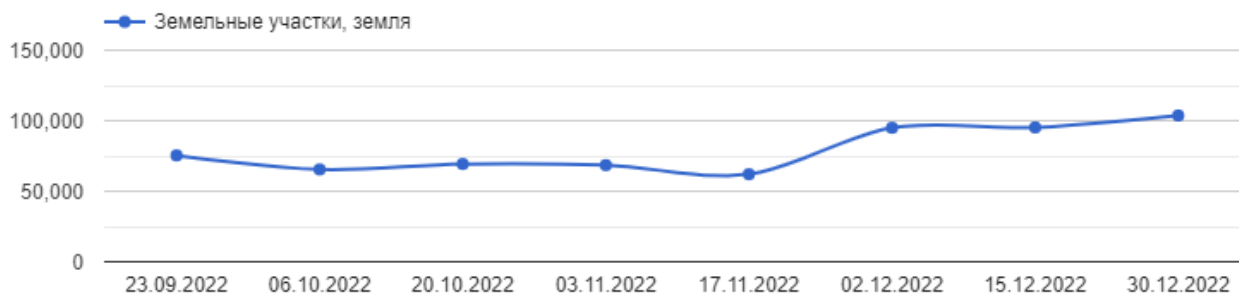
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.12.2022)
Дачи, коттеджи, загородные дома (объект)	5 256 877 Р	- 1 166 681 Р за объект	800 000 ... 29 000 000 Р за объект

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, загородные дома/ за объект, Р	Изменение
30 дек. 2022	5256876.5	-4.37%
15 дек. 2022	5486596.5	-16.41%
02 дек. 2022	6387100.0	-14.38%
17 ноя. 2022	7305381.8	+11.33%
03 ноя. 2022	6477631.6	-39.8%
20 окт. 2022	9055510.6	+43.25%
06 окт. 2022	5139150.4	-24.99%

Источник: <https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-domov/#form1>

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КИНГИСЕППСКОМ РАЙОНЕ



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.12.2022)
Земельные участки и земля (сотку)	103 687 Р	+ 28 254 Р за сотку	130 000 ... 87 000 000 Р за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля (сотку), Р	Изменение
30 дек. 2022	103686.7	+8.15%
15 дек. 2022	95232.5	+0.25%
02 дек. 2022	94992.6	+34.65%
17 ноя. 2022	62077.7	-10.37%
03 ноя. 2022	68517.8	-1.2%
20 окт. 2022	69336.8	+5.61%
06 окт. 2022	65446.3	-15.26%

Источник: <https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-zemli/#form1>

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИШЬ ЧАСТИ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- вид использования и назначение;
- местоположение объекта (выбираются объекты с наименьшими корректировками на местоположение при прочих сопоставимых факторах);
- физические характеристики объекта (площадь, состояние и др.);
- рассматриваются предложения, актуальные на дату оценки.

На рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности.

При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

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.

Анализ средних цен предложений земельных участков, расположенных в Кингисеппском районе, показал следующие результаты:

- средняя цена за сотку – 103 687 Р.

Анализ средних цен предложений по продаже загородной недвижимости, расположенной в Кингисеппском районе, показал следующие результаты:


- средняя цена на загородный дом – 5 256 877 Р

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

Параметр/ценообразующий фактор	Описание
Населенный пункт	Деревня Урмизно
Административный район	Кингисеппский муниципальный район Нежновское сельское поселение
География	Деревня расположена в северо-восточной части района на автодороге 41К-110 (Котлы — Урмизно). Расстояние до административного центра поселения — 8 км. Расстояние до ближайшей ж/д станции Котлы — 20,5 км. Через деревню протекает река Систа.
Тип района	Жилой
Преобладающая застройка микрорайона	Индивидуальные жилые дома
Близость к транспортным магистралям	Автодорога 41К-110 (Котлы — Урмизно ≈ 700 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 (https://egrp365.org/map)	
	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (<1 км)	Нет

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

3.1.2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Параметр/ценообразующий фактор	Описание
Адрес	Ленинградская область, Кингисеппский район, Нежновское сельское поселение, дер. Урмизно, д.46, лит. А
Тип здания	Жилой дом (оставшаяся часть)
Год постройки	1960
Кадастровый номер	47:20:0320001:90
Инвентарный номер	40
Правообладатель	Муниципальное образование «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, №47:20:0320001:90-47/018/2019-2 от 24.07.2019
Балансовая стоимость, Р	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, Р	316000,46
Общая площадь	35,9 м ²
Площадь	35,9 м ²
Высота	2,20 м (данные Заказчика)
Строительный объем	Данные отсутствуют
Этажность	1
Год последнего капитального ремонта	Данные отсутствуют
Фактический возраст (здания)	63
Ориентировочный процент износа здания	70% ⁴
Остаточный срок службы, лет	В результате пожара здание уничтожено. Оставшаяся часть – фундамент.
Состояние здания (субъективная оценка Шкала оценки физического состояния помещений)	Аварийное
План	
Технические характеристики фундаменты стены	бутовый ленточный бревенчатые

4. Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (с изменениями и дополнениями).

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

перегородки	дощатые
перекрытия	дощатые
крыша	шифер по обрешетке
полы	деревянные
проемы	двойные деревянные створные
отделка внутренняя	-
санитарные и электротехнические устройства	наружная проводка, отопление печное
прочие работы	-
Признаки износа	
фундаменты	частичное разрушение фундамента
стены	уничтожено пожаром
перегородки	уничтожено пожаром
перекрытия	уничтожено пожаром
крыша	уничтожено пожаром
проемы	уничтожено пожаром
полы	уничтожено пожаром
отделка внутренняя	уничтожено пожаром
электроснабжение	уничтожено пожаром
печи	разрушение печи
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Наличие перепланировки, регистрация перепланировки в установленном порядке	Перепланировка отсутствует
Организованная стоянка	Отсутствует
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Примечания	Описание объекта оценки произведено на основании технической характеристики

Шкала оценки физического состояния помещений

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки	Коэффициент износа, %
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	новая или не требует ремонта	0 - 15
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	не требует ремонта	15 - 30
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и	простая или улучшенная	требует косметического ремонта	30 - 45

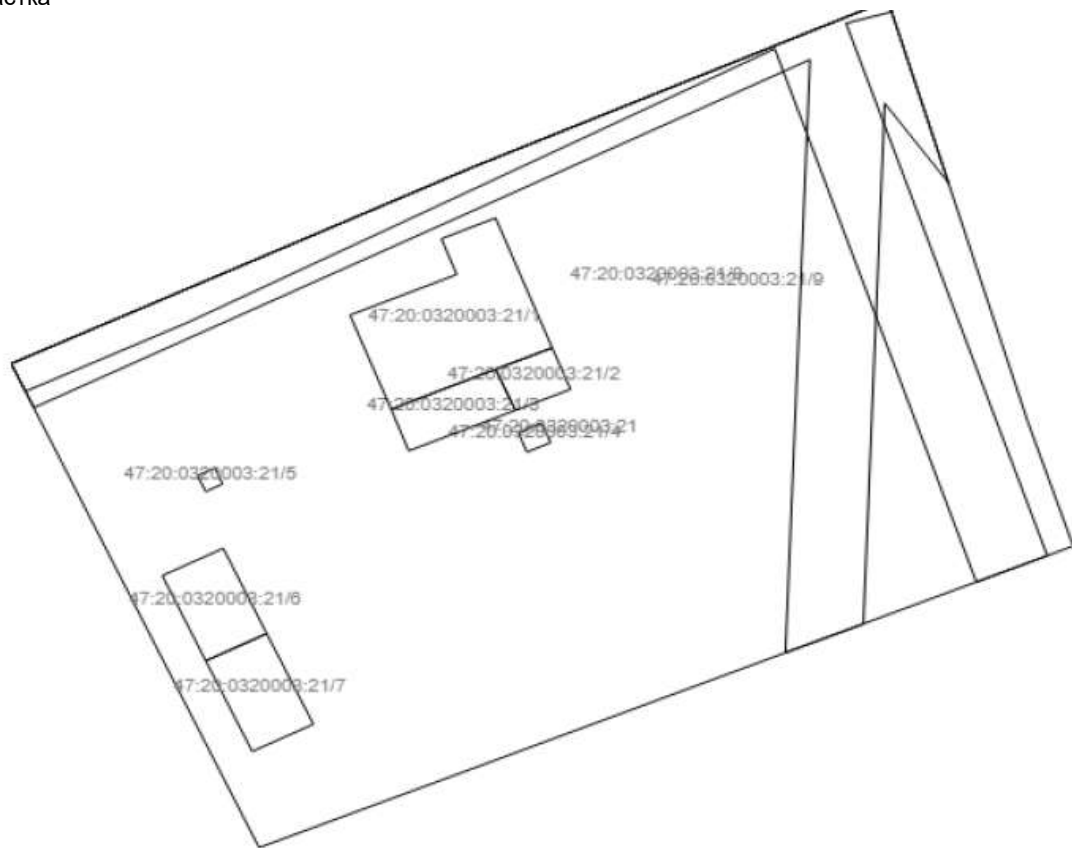
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки	Коэффициент износа, %
	заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).			
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в перекрытии; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен.	-	требует ремонта	45-60
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	требует капитального ремонта	60 и более

3.1.3 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Параметр/ценообразующий фактор	Описание
Местоположение	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Урмизно, на земельном участке расположен дом 46
Правообладатель	Муниципальное образование «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, №47:20:0320003:21-47/055/2022-3 от 08.07.2022
Кадастровый номер	47:20:0320003:21
Площадь земельного участка, м ²	1500 ± 27
Кадастровая стоимость руб.	287640,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма	Трапеция

План участка



Топография	Ровное место
Ограничения и обременения земельного участка	Нет
Естественные физические характеристики	Климат – умеренный; геологические характеристики: просадки отсутствуют; почвы - торфяно-подзолистые; гидрогеологические характеристики: уровень грунтовых вод неизвестен, глубина промерзания 130 см., угрозы подтопления нет
Инженерные коммуникации	Оцениваемая территория обладает слабо развитой инженерной инфраструктурой. Из инженерных коммуникаций доступно электроснабжение
Использование участка	Под жилым домом
Транспортная доступность	Рядом с участком проходит грунтовая дорога
Соседние территории	Индивидуальная жилая застройка
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Примечания	Землеустроительных и иных инженерно-изыскательских работ в ходе выполнения данной работы не проводилось. При проведении оценки предполагалось, что на территории отсутствуют опасные или неблагоприятно влияющие почвы и грунты

**3.2 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ПАРАМЕТРАМ ОБЪЕКТА,
УКАЗАННЫХ В ТЕХНИЧЕСКИХ И ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТАХ, ФАКТИЧЕСКИМ
ДАНЫМ 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. На основании визуального осмотра и публичной карты оценщик подтверждает, что здание расположено по адресу, указанному в документах.
Функциональное назначение объекта – жилой дом. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: уничтожен пожаром.
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 износ 70% ⁵ . Данные о ремонте отсутствуют.
Состояние Объекта оценки соответствует уровню – аварийное.
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.

5. Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (с изменениями и дополнениями).

3.4 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации⁶ ликвидность имеет следующие градации:

Градации ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
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. СРК-2022. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2022; ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021; Анализ рынка и ценообразующих факторов).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- жилые дома 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 микрорайона, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры.
- состояние здания, находится в пределах естественного износа.
- состояние объекта оценки пригодно для проживания, и не снижает ликвидность объекта.

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

6. 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 DueDilligence (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 земельного участка как условно свободного

Не проводился. Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки (поскольку оцениваемое здание является муниципальной собственностью, снос данного объекта не возможен без решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления), оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного.

Анализ проводится в следующей последовательности:

Таблица №1. Сводная таблица результатов анализа НЭИ

Физически возможные способы использования	-	Не определен
Правомочные способы использования	Жилое	Жилое
Финансово осуществимые способы использования	-	Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы: 1. Снос улучшений. 2. Продолжение текущего варианта использования. 3. Изменение использования. 4. Реконструкция или капитальный ремонт. <i>Снос улучшений.</i> Поскольку оцениваемое здание является муниципальной собственностью, снос данного объекта не возможен без решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

		<i>Продолжение текущего варианта использования</i> Оцениваемое здание утратило свое назначение, дальнейшая эксплуатация объекта оценки не целесообразна. <i>Реконструкция или капитальный ремонт</i> По мнению Оценщика, ремонт или реконструкция нецелесообразны по причине отсутствия средств у собственника и перспектив дальнейшего использования.
Максимально эффективный способ использования	-	Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке жилой недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным является реализация объекта оценки в текущем состоянии (максимально эффективный способ использования не определен).

Заключение. В данном случае ННЭИ является реализация объекта оценки в текущем состоянии.

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. *В настоящей работе определялась стоимость восстановления.*

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 строительстве 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 1969г., 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.

Расчет стоимости строительства оцениваемого объекта, с учетом имеющихся исходных данных, предоставленных Заказчиком и полученных Оценщиком дополнительно, осуществляется базисным методом.

Рыночная стоимость на дату оценки рассчитывается в отчете по формуле:

$C_{рын} = C_з + C_{нс} \times (1 - K_{общ})$, 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 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В рамках *сравнительного подхода* используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;

на *доходном подходе* основаны:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования;

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли (в т.ч. по муниципальным ставкам).

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого

объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Использованные подходы: метод сравнения продаж.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ. 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 выбрана стоимость за 1 м² площади земельного участка в соответствии с требованиями к ее расчету.

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «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 №2. Исходные характеристики объектов-аналогов

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес объекта	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, д. Мышкино	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, д. Большое Стремление, ул. Центральная	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Опольевское с/п, д. Литизно	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Опольевское с/п, д. Коммунар
Цена продажи объекта, Р	660 000	850 000	400 000	750 000
Общая площадь, м²	2000	2000	1000	2000
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (время совершения сделки)	21.12.2022 г.	27.12.2022 г.	30.12.2022 г.	06.01.2023 г.
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ЛПХ	ЛПХ	ИЖС
Наличие строений	нет	разрушенный дом	нет	нет
Инженерные коммуникации	нет	электроснабжение	электроснабжение	нет
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Контактный телефон	частное, тел. 911 791-02-80	частное, тел. 968 193-73-56	частное, тел. 958 786-21-70	частное, тел. 958 414-58-32
Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/suburban/ 281592516/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/ 273106457/	https://www.avito.ru/kingisepp/ze melnye_uchastki/uchastok_10sot _izhs_1893237862	https://www.avito.ru/kingisepp/ze melnye_uchastki/uchastok_20sot _izhs_2490268971

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

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 объекта;

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 м²) 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_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Ц_{ЕДН} – цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i - 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:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Объем передаваемых прав собственности на земельный участок

Разница в стоимости между участками и сопоставимым объектом определяется разницей в объемах передаваемых прав. Оцениваемый участок находится в собственности, объекты-аналоги также находятся в собственности. Корректировка 0%.

Корректировка на финансовые условия

В расчетах используется рыночная информация. Корректировка 0%.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи одинаковы для объекта оценки и объектов-аналогов. Корректировка 0%.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Объявленные цены предложений должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов:

- по данным риелторских фирм (Адвекс,

www.advecs.com, 812 322-52-00; Экотон,

www.ecoton.spb.ru 812 670-06-70; Городской Центр

Недвижимости www.gcn-spб.ru, +7 812 318-08-68;

Итака, itaka.spb.ru, 8 (800) 333-98-00, Реал

www.realag.ru,+7 (981) 733-33-75)), реальная цена

купли-продажи земельных участков отличается от

цены предложения на 5-10% в меньшую сторону;

- СРК-2022: скидки на продажу для земельных

участков (среднее по средним городам на март 2022

года) -11,4% (табл. №70, стр. 111);

- Лейфер ЗУ-2022 (таблица №111, стр. 278): скидки на

цены на земельные участки ИЖС на активном рынке с

населением менее 500 тыс. человек и уровнем дохода

выше среднего -4,0%;

Принимаем корректировку -7% для объектов №№1-4.

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилое		Торгово		Офисное		Промышленно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Москва	1-4 (15,5)	3-1 (8)	1-5 (4,5)	3-8 (3,5)	1-5 (4,1)	3-8 (8)	1-7 (6)	3-11 (8,5)	3-11 (9,1)
Санкт-Петербург	1-4 (10)	3-1 (6,5)	1-5 (10)	3-8 (3,5)	1-5 (3,1)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (10)	3-11 (10)
Екатеринбург	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (4)	3-8 (3)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Новосибирск	1-4 (15,5)	3-1 (7)	1-5 (10)	3-8 (10)	1-5 (8,5)	3-8 (10,5)	1-7 (8)	3-11 (11)	3-11 (11)
Казань	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (4)	3-8 (3)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Нижний Новгород	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (4)	3-8 (3)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Средние и малые города	3-8 (15,5)	3-1 (7)	1-5 (10)	3-8 (10)	1-5 (8,5)	3-8 (10,5)	1-7 (8)	3-11 (11)	3-11 (11)
Средние города									
Владимир	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (10)	3-8 (3,5)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Орск	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (10)	3-8 (3,5)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Саратов	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (10)	3-8 (3,5)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Смоленск	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (10)	3-8 (3,5)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Сургут	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (10)	3-8 (3,5)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Тюмень	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (10)	3-8 (3,5)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Уфа	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (10)	3-8 (3,5)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Хабаровск	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (10)	3-8 (3,5)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Хмельницкий	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (10)	3-8 (3,5)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)
Ярославль	1-4 (10)	3-1 (3,5)	1-5 (10)	3-8 (3,5)	1-5 (3,5)	3-8 (8)	1-7 (3,5)	3-11 (11)	3-11 (10)

Таблица 111. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,2%	3,3%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,2%	4,3%	12,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	6,1%	10,9%

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Объекты-аналоги №№1-4 выставлены на продажу в декабре 2022, январе 2023 года. Корректировка 0%.

Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в одной оценочной зоне Кингисеппского района (Нежновское Опольевское сельские поселения). Корректировка 0%.

Корректировка на масштаб

Объекты-аналоги №№1-4 и объект оценки имеют от 1000 до 3000 м² (Лейфер ЗУ-2022 (таблица №46, стр. 122)).

Корректировка 0%.

Таблица 46

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

Корректировка на категорию земель

Все земельные участки имеют категорию земель – земли населенных пунктов. Корректировка 0%.

Корректировка на разрешенное использование земель

Объекты-аналоги №№1-4 и объект оценки имеют разрешенное использование – ИЖС, ЛПХ. Корректировка 0%.

Корректировка на наличие строений

Объекты-аналоги №№1-4 строений не имеют. Корректировка 0%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объекты-аналоги №№1,4 и объект оценки не имеют инженерных коммуникаций, объекты-аналоги №№2,3 имеют электроснабжение.

Принята корректировка для объектов №№2,3 -3% (Справочник оценщика недвижимости.

Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 (таблица №61, стр. 188).

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,97	0,86	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,71	1,00

Корректировка на транспортную доступность

Объекты-аналоги №№1-4 и объект оценки имеют хорошую транспортную доступность (круглогодичный подъезд).
Корректировка 0%.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

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 №3. Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена, Р		660 000	850 000	400 000	750 000
Площадь, м ²	1500	2000	2000	1000	2000
Стоимость 1 Р/м ²		330,0	425,0	400,0	375,0
<i>Передаваемые права</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Финансовые условия</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Условия продажи</i>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Величина корректировки, %		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
Величина корректировки, %		-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
<i>Дата выставления на торги/ дата продажи</i>	18.01.2023 год	21.12.2022 г.	27.12.2022 г.	30.12.2022 г.	06.01.2023 г.
Величина корректировки, %		0	0	0	0
<i>Местоположение</i>	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, д. Урмизно, д.46, лит. А	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, д. Мышкино	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, д. Большое Стремление, ул. Центральная	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Опольевское с/п, д. Литизно	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Опольевское с/п, д. Коммунар
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Площадь, м²</i>	1500	2000	2000	1000	2000
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Разрешенное использование</i>	ЛПХ	ИЖС	ЛПХ	ЛПХ	ИЖС
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Инженерные коммуникации</i>	нет	нет	электроснабжение	электроснабжение	нет
Величина корректировки, %		0,0	-3,0	-3,0	0,0
<i>Наличие строений</i>	нет	нет	разрушенный дом	нет	нет

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

Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Итоговое значение относительных корректировок, %		-7,0	-10,0	-10,0	-7,0
Скорректированная цена, Р/м ²		307	383	360	349
Валовая коррекция		7,0	10,0	10,0	7,0
Весовые коэффициенты		0,265	0,235	0,235	0,265
Взвешенная стоимость за 1 м ² объекта оценки, Р		81,24	90	84,71	92,32
Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки, Р		348,27			
Итоговая стоимость объекта оценки, Р		522405			

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;

σ – среднее квадратичное отклонение по выборке.

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

Таблица №4. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	350
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1004,86
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	31,70
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация), %	9,07

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.

**5.1.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗДАНИЯ ПО УКРУПНЕННЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ
ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ**

1. Последовательность определения стоимости

С целью определения рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода Оценщиком предприняты следующие действия:

- выявлены аналоги объектов оценки в справочниках УПВС;
- внесены поправки к единичной стоимости аналога на различия между аналогом и объектом оценки;
- рассчитана и проиндексирована во времени полная восстановительная стоимость улучшений;
- рассчитана величина физического, функционального и внешнего износа, определен совокупный износ;
- определена рыночная стоимость прав на земельный участок;
- определен затратный ориентир рыночной стоимости объектов оценки.

2. Используемые источники данных

- Согласно Методическим рекомендациям Экспертного совета НП «Российская коллегия оценщиков» о применении требований к процессу проведения оценки и отчетам об оценке, предъявляемых нормативными актами РФ в области оценочной деятельности: «Правильным указанием источников получения данных является указание информации, достаточной для точной идентификации данных источников – названия печатных изданий, даты выхода, наименования организаций, адресов, телефонов и т.д.
- Данные о размерах здания, строительном объеме и площади взяты Оценщиком из технического паспорта на объект, уточнены при осмотре и в беседах с Заказчиком.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС), имеющихся в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете, Изд-во «Экономика», номера сборников и таблиц, содержащих примененные Оценщиком сведения об аналогах, приведены ниже в таблице.
- Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющихся в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете. М: Издательство Энергия, 1971.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС - М: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995.
- Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов».
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-Инвест №120 июль 2022 год.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-Инвест №108 июль 2019 год.
- Дополнительные сведения о состоянии конструктивных элементов здания получены Оценщиком при осмотре объекта оценки.

При определении объема зданий Оценщик руководствовался следующими правилами:

- длина и ширина здания принимаются по внешнему очертанию стен на уровне выше цоколя, включая слой штукатурки или облицовки;
- объем здания с чердачным перекрытием определяется произведением его площади на высоту здания, равную расстоянию от уровня чистых полов первого (цокольного) этажа до верха засыпки чердачного перекрытия;
- объем здания без чердачного перекрытия определяется произведением площади вертикального поперечного сечения здания, вычисленной по размерам обвода наружных стен, по верхнему контуру кровли и по уровню пола первого этажа, на длину здания;

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- объем подвала или цокольного этажа определяется умножением площади горизонтального сечения здания на уровне первого этажа здания на высоту, измеренную от уровня чистого пола подвала (цокольного этажа) до уровня чистого пола первого этажа;

- пристройки из одного и того же строительного материала, что и основное здание, включаются в объем основной части здания;

3. Расчет стоимости в ценах 1969 года

Стоимость измерителя (1 м³) в ценах на 01.01.1969 г. получена из сборников УПВС и скорректирована на группу капитальности, удельный веса элементов и климатический район в соответствии с нормами сборника, технической и общей частей к сборникам.

Полная восстановительная стоимость объектов оценки в ценах 1969 года (ПВС69), рассчитана с учетом их строительного объема.

Результаты расчетов приведены в следующих ниже таблицах:

Таблица №5. Сведения о площади и строительном объеме объектов

№№ п/п	Объект оценки	Площадь по ТЗ, м ²	Площадь фактическая ⁷ , м ²	Строительный объем, м ³
1	жилой дом	35,9	35,9	79

Расчет восстановительной стоимости в ценах 1969 года производится путем умножения исправленной на отличия аналога и объекта оценки единичной стоимости аналога на строительный объем (площадь пола) объекта оценки.

Согласно Приложению 2 к Сборникам УПВС Ленинградская область относится к Территориальному поясу: 1; климатическому району: II.

Единичная стоимость для Территориального пояса 1 выбрана в указанных ниже таблицах УПВС.

Единичные стоимости в Сборниках УПВС согласно пункту 6 Общей части к сборникам УПВС даны для II климатического района. В соответствии с рекомендациями пункта Вводных указаний к Сборникам, указанным выше, переводной коэффициент для Ленинградской области 1,00 .

Если оцениваемое здание имеет ряд отличий от выбранного объекта-аналога, это должно быть учтено путем корректировки показателя стоимости.

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога на отличия отдельных строительных элементов по сравнению с характеристиками объекта оценки производится путем умножения исходного значения стоимости из сборника УПВС на общий коэффициент корректировки. Значение общего коэффициента определяется путем перемножения всех поправочных коэффициентов.

- Поправка на отличие в группе капитальности;

- Поправка на отличие в этажности;

- Корректировка на наличие или отсутствие отдельных элементов здания производится в зависимости от набора конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств в оцениваемом здании;

Выбор объекта аналога для жилого дома: жилые здания одноэтажные, деревянные, рубленные из бревен, без мансард.

7. Площадь указана на основании Технического паспорта с учетом толщины наружных стен.

Таблица 10. Жилые здания одноэтажные деревянные, рубленые из бревен, без мансард

Характеристика здания

Фундаменты бутовые с оштукатуренным цоколем, стены, рубленые из бревен, перегородки деревянные оштукатуренные, перекрытия деревянные утепленные, кровля железная по деревянным стропилам, полы дощатые.

Имеется печное отопление, электроосвещение.

Таблица 10

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания в куб. м до							
	200		500		1000		2000	
	Внутренняя отделка							
	простая	повышен-ная	простая	повышен-ная	простая	повышен-ная	простая	повышен-ная
	а	б	в	г	д	е	ж	з
1	25	25,6	23,6	24,2	21,2	21,8	19,1	19,7
2	26,5	27,1	25	25,5	22,5	22,9	20,2	21,1
3	28	28,7	26,4	27,1	23,7	24,2	21,4	22,3
4	29,5	30,2	27,8	28,6	25	25,5	22,5	23,4
5	31,2	32	29,5	30,3	26,5	27,3	23,9	24,8
6	50	51,2	47,2	48,4	42,4	43,6	38,2	39,4
7	61,2	62,7	57,8	58,2	51,9	53,4	46,8	48,2

Примечания: 1. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

электроосвещение	1,8
печное отопление	3,5

2. При наличии других разновидностей благоустройства стоимость последних определять дополнительно в следующих размерах (в %):

водопровод	0,9
канализация	4,8
горячее водоснабжение, с ваннами	4
горячее водоснабжение, без ванн	1,8
ванны с местными водоподогревателями на твердом	2,6
ванны с газовыми или электрическими водоподогревателями	2,4
центральное отопление от внешних источников теплоснабжения	2,2
отопление с местным водогрейным котлом	5,7
газ	1,8
радио	0,4
телефон	0,4
телевидение	1

Таблица 10А

Удельные веса конструктивных элементов и устройств

Конструктивные элементы	Удельные веса в %
Фундаменты	11
Стены	25
Перегородки	6
Перекрытия	12
Крыша	7
Полы	10
Окна и двери	11
Отделка внутренняя	5
Прочие	7,7
Печное отопление	3,5
Электроосвещение	1,8
Итого	100

4.Переход к уровню цен на дату оценки

Таблица №6. Переход к уровню цен на дату оценки

$PBC = V \times C_{69} \times K^1 \times K_{терр}^1 \times K^2 \times НДС$, где											
V – строительный объем (площадь пола) объекта недвижимости, ед. изм. (м ³ , м ² , п/м и т.д.);											
C ₆₉ – стоимость 1 ед. строительного объема (площади пола) объекта в ценах 1969 года (определяется по соответствующему сборнику УПВС);											
K ₁ – коэффициент перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г. Принят на уровне индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 1.01.1984 г8. Сельское строительство деревянное K ₁ = 1,22.											
K _{1терр} – поправочный территориальный коэффициент для Ленинградской области к коэффициенту K ₁ , K _{1терр} = 0,99.											
K ₂ – индекс удорожания капиталовложений в строительство по сравнению с уровнем цен 1984 года к дате оценки. Коэффициент перерасчета стоимости в цены на дату оценки, разработанный КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» №108 (стр.55,56), без учета НДС: - для жилого дома (КС-7): 160,859 рублей на 01.07.2019 год + 25% прогноз на январь 2023 года (КО-Инвест №120, стр. 151). Итого 201,073.											
2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ 2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2019 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС Для расположенных севернее Полярного круга территорий жел. края и областей, которые выделены знаком «*», следует дополнительно применять поправочный коэффициент 1,2											
Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	<table border="1"> <tr> <td>кирпича</td> <td>керамический облицовочный и сланцевый блок</td> <td>кирпича</td> <td>железобетона</td> <td>панелей «сапфир»</td> <td>стекла, светопрозрачного материала</td> <td>панелей «сапфир»</td> <td>древянные</td> </tr> </table>	кирпича	керамический облицовочный и сланцевый блок	кирпича	железобетона	панелей «сапфир»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сапфир»	древянные		
	кирпича	керамический облицовочный и сланцевый блок	кирпича	железобетона	панелей «сапфир»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сапфир»	древянные			
	<table border="1"> <tr> <td>железобетона, бетона, кирпича</td> <td>железобетона и стали</td> <td>древянные</td> <td>железобетона в бескаркасных системах</td> <td>стали в каркасных системах</td> <td>железобетона, стали (кроме ЛСТК)</td> <td>железобетона, стали (кроме ЛСТК)</td> <td>легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)</td> <td>древянные и др. конструктивные материалы</td> </tr> </table>	железобетона, бетона, кирпича	железобетона и стали	древянные	железобетона в бескаркасных системах	стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древянные и др. конструктивные материалы	
	железобетона, бетона, кирпича	железобетона и стали	древянные	железобетона в бескаркасных системах	стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древянные и др. конструктивные материалы		
	Класс конструктивных систем										
	<table border="1"> <tr> <td>КС-1</td> <td>КС-1А</td> <td>КС-2</td> <td>КС-3</td> <td>КС-4</td> <td>КС-5</td> <td>КС-6</td> <td>КС-6А</td> <td>КС-6Б</td> <td>КС-7</td> </tr> </table>	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
	Северный район										
	Республика Карелия*										
Республика Коми (кроме Полярного края)*											
Архангельская область (кроме Поляр. кр.)											
Вологодская область											
Мурманская область*											
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург											
Ленинградская область											

8. В соответствии с Приложением №1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94.

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-Инвест №120, стр. 151

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)**

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,806	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,967	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	165,819	1,780	136,406	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

Прибыль предпринимателя (ПП) – это та прибыль, которую рассчитывает получить предприниматель-инвестор от вложения своих денежных средств, в тот или иной проект по окончании реализации этого проекта. Инвестируя свои денежные средства в строительство объекта недвижимости, предприниматель несет убытки, которые связаны с тем, что денежные средства, привлеченные для реализации проекта, не участвуют в формировании прибыли. После реализации проекта инвестор рассчитывает получить прибыль не меньшую, чем та, которую он мог бы получить при вложении своих денежных средств в альтернативный проект. Прибыль предпринимателя зависит от того процента прибыли, который он мог бы получить при вложении своих денег в альтернативный проект (норма отдачи на инвестиции), срока реализации проекта и периодичности платежей. Различные источники приводят формулы и подходы расчета прибыли предпринимателя. Например, в некоторых источниках приводится концепция «невозмещенных инвестиций» (упущенная выгода от временного замораживания капитала; вмененные издержки – условно рассчитываемые издержки, например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров). Согласно этой концепции в общем случае расчет прибыли предпринимателя может быть проведен по формуле:

$$ПП = V_{ни} - \sum_{i=1}^r E_i$$

где
 V_{ни} – сумма не возмещенных инвестиций;
 E_i – затраты в начале I-го периода строительства объекта;
 r – количество периодов создания объекта;
 Сумма не возмещенных инвестиций рассчитывается по формуле:

$$\sum_{i=1}^r E_i \times (1+Y)^{r-(i-1)}$$

$V_{ни} =$, где

Y – норма отдачи на инвестиции за период;

Другой источник отдает предпочтение методике, по которой прибыль предпринимателя рассчитывается как будущая стоимость потока инвестиций в строительство по норме отдачи строительного проекта (согласно СНиП 1.04.03.85 или проекту организации строительства).

Третья точка зрения, описанная во многих учебниках по оценке, состоит в том, что норму предпринимательской прибыли необходимо принимать по данным соответствующего сектора рынка как типичную предполагаемую норму прибыли, т.к. не все инвесторы получают одинаковую прибыль.

При определении прибыли предпринимателя Оценщик использует 3 ориентира:

- ставку депозита (рублевую) в надежном банке, составляющую на момент оценки от 7,0 до 9,5% годовых сроком на 1 год. Получение инвестором прибыли (дохода на вложенный капитал) в размере, менее указанной ставки (если он не преследует других целей), выглядит благотворительностью;

- данные регионального центра по ценообразованию о прибыли предпринимателя в строительстве от 15% минимум в Северо-Западном регионе, до 30% в Москве

- прибыль предпринимателя для домов на активном рынке – 15,3% (Справочник оценщика недвижимости 2021. Жилые дома. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 (таблица №96, стр.197)

Таблица 96

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	13,8%	13,4%	14,3%
2. Дома	15,3%	14,1%	16,5%
3. Таунхаусы	16,2%	15,0%	17,4%
4. Коттеджи	17,0%	15,8%	18,1%

Принимаем прибыль предпринимателя 15%.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Результаты расчета Полной стоимости нового строительства приведены в таблице:

Таблица №7. Расчет стоимости нового строительства по сборникам УПВС

№ п/п	Объект оценки	Объем, м ³	УПВС сборник/таблица/ позиция	ПВС (69), единицы на 01.01.69	К ¹	К ¹ _{терр}	К ²	ПП, %	НДС, %	Стоимость нового строительства, Р
1	жилой дом	79	4/10/а	25	1,22	0,99	201,073	15	20	661904
	оставшаяся часть - 11% (фундамент) табл. 10а стр. 62 настоящего отчета									0,11
	ИТОГО:									72809,44

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

5.1.3 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

$K_{общ}$ – коэффициент совокупного износа объекта, отражающий воздействие на объект всех видов износа (физического, функционального и внешнего), он находится по формуле:

$K_{общ} = 1 - (1 - K_{ф}) \times (1 - K_{функ}) \times (1 - K_{в})$, где:

$K_{ф}$ – коэффициент физического износа в долевым выражении от стоимости нового строительства;

$K_{функ}$ – коэффициент функционального (морального) износа;

$K_{в}$ – коэффициент внешнего (экономического) износа;

ОЦЕНКА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Величина накопленного физического износа определялась на основе:

- анализа технического состояния конструкций сооружения
- правил оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р),
- а также на основании произведенного осмотра.

В данном случае при определении физического износа здания был использован метод на основании анализа технического состояния конструкций.

Принимаем физический износ **Ифиз (оставшаяся часть) = 70%**.

ОЦЕНКА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА

Признаками функционального износа в объекте, как правило, является несоответствие его объемно-планировочного или конструктивного решения современным стандартам. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.п. Функциональный износ может быть устранимым и не устранимым. Износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым. Функциональный износ проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка.

Таблица №8. Характеристики функционального устаревания⁹

№ п/п	Характеристика функционального устаревания	Устаревание, %
1	Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме	0-10
2	Объект вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется дополнения элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме	10-20
3	Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме	20-35

9. Источник: <http://www.appraiser.ru/>, Портал «Appraiser.Ru. Вестник оценщика».

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

4	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизация или реконструкция	35-50
5	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков	50 и более

Применительно к рассматриваемому в настоящем отчете объекту оценки признаками функционального износа является то, что объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков. Таким образом, Оценщик считает, что функциональный износ объекта оценки равен **Ифун = 50%**.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА

Внешний износ представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Применительно к рассматриваемому в настоящем отчете объекту оценки признаков внешнего износа не обнаружено. Таким образом, Оценщик считает, что функциональный износ объекта оценки равен **Ивн = 0%**.

Таблица №9. Расчет величины износа

№№ п/п	Объект оценки	Физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ
1	жилой дом (оставшаяся часть)	0,7	0,5	0	0,85

5.1.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в отчете по формуле:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{з}} + C_{\text{НС}} \times (1 - K_{\text{общ}});$$

Таблица №10. Расчет стоимости затратным подходом

№№ п/п	Объект оценки	Стоимость нового строительства, Р	Совокупный износ	Рыночная стоимость, Р
1	жилой дом (оставшаяся часть)	72809,44	0,85	10921,42
	Рыночная стоимость			10921,42
	Стоимость прав на землю			522405,00
	ИТОГО			533326,42

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, составляет: 533326,42 рублей.

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.

5.2.1 ОБОСНОВАНИЕ НЕПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В свободной продаже жилые дома в аварийном состоянии отсутствуют.

1. Ни одна из местных, областных газет, не содержит отдельных или систематизированных листингов (предложений на продажу) недвижимости, подобных объекту оценки, не говоря уже об информации «о сделках, состоявшихся при сходных условиях» (пункт 9, постановления Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519).
2. Ни одно из агентств недвижимости, работающих в г. Санкт-Петербурге, Кингисеппе, с которыми связывался Оценщик, не имеет статистики продаж объектов недвижимости, подобных объекту оценки, которую они готовы бы были предоставить Оценщику.
3. Ни цены продажи (или предложений), по объектам недвижимости, подобным объекту оценки, расположенным в Ленинградской области, по данным основных электронных ресурсов, посвящённых рынку недвижимости, в глобальной сети Интернет, выявить не представилось возможности.

Учитывая сказанное, сравнительный подход не будет применен в рамках настоящей оценки ввиду отсутствия для его применения аналогов.

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, сравнительным подходом не определялась.

5.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ст. 21 ФСО-1). 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.

Ст. 21 ФСО-1 подробно описывает лишь один метод оценки стоимости на основе дохода – метод дисконтирования. Метод капитализации является иной математической формой для суммы ряда дисконтированных платежей, поэтому данный метод также может быть применен для оценки, поскольку согласно ст. 20 ФСО-1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.3.1 ОБОСНОВАНИЕ НЕПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Объект оценки находится в аварийном состоянии (оставшаяся часть 11%) и не может приносить доход без существенных затрат на ремонт. По мнению Оценщика, объект оценки не способен генерировать доход в текущем состоянии. А использование метода дисконтированных денежных потоков может привести к некорректным результатам, поскольку без технического заключения сложно точно просчитать необходимые затраты на капитальный ремонт и возможные изменения объемно-планировочных параметров объектов, а также возможные затраты на получение разрешений, подключение к коммуникациям, сроки проведения ремонта и ввода объекта в эксплуатацию.

Таким образом, Оценщик был вынужден отказаться от расчета стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.

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.

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. *Отказ от применения сравнительного дохода см. выше.*

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 №11. Расчет итоговой величины рыночной стоимости

ПОДХОДЫ ОЦЕНКИ	СТОИМОСТЬ, Р	ВЕСОВОЙ КОЭФФИЦИЕНТ	СКОРРЕКТИРОВАННАЯ СТОИМОСТЬ, Р
затратный подход	533326,42	1	533326,42
сравнительный подход	не применялся	0	-
доходный подход	не применялся	0	-
Итоговая величина рыночной стоимости:			533326,42

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 жилого дома (оставшаяся часть) площадью 35,9 м², кадастровый номер 47:20:0320001:90, с земельным участком площадью 1500 м², кадастровый номер 47:20:0320003:21, находящегося по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Урмизно, д.46, лит. А, по состоянию на 18 января 2023 года, составляет:

533 000 (пятьсот тридцать три тысячи) рублей, в т. ч.:

- жилой дом (оставшаяся часть) – 11 000 рублей;
- земельный участок – 522 000 рублей;

*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. Земельные участки;
4. Приложение №4. Документы Оценщика;

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото №1. Жилой дом (оставшаяся часть)



Фото №2. Жилой дом (оставшаяся часть)



Фото №3. Жилой дом (оставшаяся часть)



Фото №4. Земельный участок



Фото №5. Земельный участок



Фото №6. Подъездные пути



ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ (КОПИИ)

1. Выписка из ЕГРН от 24.07.2019 г. (здание);
2. Выписка из ЕГРН от 23.12.2022 г. (земельный участок);
3. Справка о пожаре МЧС России от 23.12.2022 №ИГ-180-2-18-265;

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 47

(полное наименование органа регистрации право)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(тип объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки
24.07.2019		47:20:0320001:90	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала: 47:20:0320001			
Дата присвоения кадастрового номера: 08.07.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 40			
Адрес: Ленинградская область, Кингисеппский р-он, Неваловское с/пос. Урицкого, д.46, лит.А			
Площадь, м ² : 35.9			
Назначение: Жилой дом			
Назначение: 1-этажный жилой дом			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1960			
Год завершения строительства: 1960			
Кадастровая стоимость, руб.: 316000.46			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 47:20:0320003:21			
Кадастровые номера помещений, м/инв.-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 2
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Инд. объект недвижимости	
Лист № 2	Раздел 2	Итого листов: раздел 2:	Всего листов выписки:
24.07.2019			
Кадастровый номер:		47:20:0320001:90	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование "Нежновское сельское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47/20-0320001/90-47/0182/2019-2 от 24.07.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан нотариусом Добромислова Г. А., Кингисеппского нотариального округа Ленинградской области 14.06.2019, реестровый номер 47/24-047-2019-5-57		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Загураева М. Л.	
		М.П.	

<https://tm.techokad.ru/Request/Home/ViewDocument?requestId=0edf00446-3432-49f5-92e1-48d4b8c9b9bc&packageId=fcaab915-5e97-...> 29.07.2019

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
23.12.2022 № **/****/*****	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	47:20:0320003:21
Номер кадастрового квартала:	47:20:0320003
Дата присвоения кадастрового номера:	16.05.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 47:П1:01-62-01
Адрес:	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д.Урошино, на земельном участке расположен дом 46
Площадь:	1500 +/- 27кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	287640
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:20:0320001:00
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
23.12.2022 № **/****/*****	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	47:20:0320003:21
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Муниципальное образование «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность, № 47:20:0320003:21-47/055/2022-3 от 08.07.2022
3. Документы-основания:	3.1 сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
23.12.2022 № **/****/*****	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	47:20:0320003:21
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:



МЧС РОССИИ

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
Отдел надзорной деятельности и
профилактической работы
Кингисеппского района**

ул. Октябрьская, д. 11, г. Кингисепп,
Ленинградская область, 188480
тел./факс: (81375) 2-47-95
«Единый телефон доверия» (812)579-99-99

23.12.2022 № ИГ-180-2-18-265

На № _____ от _____

Главе муниципального образования
«Нежновское сельское
поселение» муниципального
образования» Кингисеппский
муниципальный район»
Ленинградской области
А.С. Жадан

д. Нежново, д. 13 А,
Кингисеппский район,
Ленинградская область, 188465

СПРАВКА

Выдана главе муниципального образования «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области Жадан С.А. в том, что 23.05.2022 г. произошел пожар в строении дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, д. Урмизно, д. 46, зарегистрирован в книге регистрации сообщений о преступлениях отдела надзорной деятельности и профилактической работы Кингисеппского района управления надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по Ленинградской области от 24.05.2022 за номером 72.

В результате пожара огнем уничтожено строение дома, принадлежащее муниципальному образованию «Нежновское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области.

Начальник
отдела надзорной деятельности
и профилактической работы
Кингисеппского района



С.А. Слизовский

Ильина Екатерина Анатольевна
(881375)24795

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ПРОДАЖА

18.01.2023, 11:32 Купить участок 20сот. Ленинградская область, Кингисеппский район, Нежновское с/пос, Мышкино деревня - база ЦИ...

**ЭЛИТНЫЙ
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
СУХОДОЛЬСКОЕ**

РЕКЛАМА, ЗАСТРОЙЩИК И РЕКОНСТРУКТОР ООО «РИКАУС»
181004, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, РАЙОНСКАЯ УЛ., Д.ОМ 7, КОРПУС 2,
ОФИС 207. ОТРИ: 804300051444

660 000 ₽
Следить за изменением цены

Стоимость метра _____

+7 911 791-02-80

Аренда Продажа Новостройки Еще

Недвижимость в Санкт-Петербурге Продажа Продажа земельных участков в Ленинградской области
Нежновское с/пос Нарва шоссе Санкт-Петербург – Большая Ижора шоссе

Обновлено: 21 ден, 13:48 35 просмотров, 0 за сегодня

[Только на Циан](#)

Участок, 20 сот.

Ленинградская область, Кингисеппский район, Нежновское с/пос, Мышкино деревня
M Нарва шоссе 92 км от КАД
M Санкт-Петербург – Большая Ижора шоссе 75 км от КАД

Написать

РИЕЛТОР
ID 36515997
Документы агента проверены

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,4%

Отзыв о сайте

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/281592516/> 1/8



Площадь участка
20,0 сот.



Статус участка
ИЖС

Пока что цена за сотку 33000.
В конце зимы цена за сотку поднимется до 40000.

Участки от 12,5 до 20 соток. Собственник.

Выбирайте любые участки, проданные участки будут закрашиваться и

[Читать полностью](#)

Об участке

Площадь 20 сот.

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

[Отзыв о сайте](#)

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/281592516/>

2/8

18.01.2023, 11:50

Продаю участок 20сот. ул. Центральная, Ленинградская область, Кингисеппский район, Нежновское с/пос, Большое ...

ЦИАН Размер **850 000 ₽**
Сдайте или Следить за изменением цены
Стоимость метра _____ 4
+7 968 193-73-56

Аренда Продажа Новостройки Ещё

Недвижимость в Санкт-Петербурге Продажа Продажа земельных участков в Ленинградской области
Нежновское с/пос д. Большое Стремление Санкт-Петербург — Большая Ижора шоссе

Обновлено: 27 дек, 19:43 261 просмотр, 1 за сегодня

Только на Циан

Участок, 20 сот.

Ленинградская область, Кингисеппский район, Нежновское с/пос, Большое Стремление деревня, ул. Центральная

Л/ Санкт-Петербург — Большая Ижора шоссе 74 км от КАД



Площадь участка
20,0 сот.



Статус участка
ЛПС

Продается земельный участок площадью 20 соток в деревне Большое Стремление Кингисеппского района Ленинградской области. На участке имеется оставшаяся часть жилого дома (под снос). Межевание земельного участка проведено. Разрешенное использование земельного участка - ведение личного подсобного хозяйства. Электричество - 15 кВт. Электрический столб на границе участка, узел учета электроэнергии

Отзыв о сайте

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/273106457/>

1/5

18.01.2023, 11:50

Продаю участок 20сот. ул. Центральная, Ленинградская область, Кингисеппский район, Нежновское с/пос, Большое ...

Площадь: 20 сот.

Статус участка: Личное подсобное хозяйство

Коммуникации и удобства

Канализация	Нет
Водоснабжение	Нет
Электричество	Есть
Газ	Нет

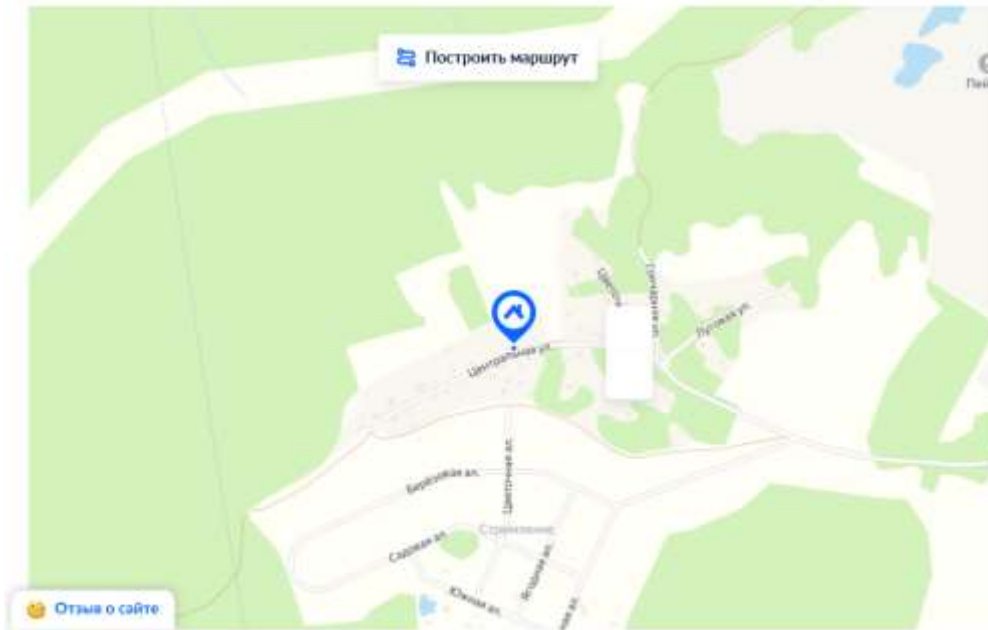
Информация из Росреестра

Кадастровый номер участка 47-20-0302001-*** указал продавец

Об участке

Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для иных видов жилой застройки
Обременение	Нет сведений

[Читать дальше](#)



<https://spb.cian.ru/sale/suburban/273106457/>

2/5

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

18.01.2023, 11:26

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Кингисеппе | Продажа земельных участков в Кингисеппе | Авито

Участок 10 сот. (ИЖС) 400 000 Р

Юлия 8 958 786-21-70

Написать сообщение



Всё 427113141

Плюс по объявлению

Кингисепп

11:26

Кингисепп Недвижимость Земельные участки Купить Поселения (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние от КАД: 65 км

Расположение

Ленинградская область, Кингисеппский район, Опольское сельское поселение, деревня Литаино
Таллинское шоссе, 65 км

[Показать карту](#)

Описание

Внимание! Невероятное предложение!

Участок ровный, прямоугольной формы, без построек, статус ИЖС

Участок расположен 19 км от Кингисеппы и 80 км от Санкт-Петербурга, в нашей доступности автобусная остановка

Участок подключен к электричеству 15 кВт. Категории земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства

Земля-подорожник, сажают картофель, ягоды/годы Все растет хорошо для хозяйства граница участка протекает ручей

№ 1893237862 - 20 декабря 2022 - 1038 просмотров (+1 сегодня)

[Показать все](#)

Похожие объявления



Участок 10 сот. (ИЖС)

230 000 Р

Ленинградская область, Кингисеппский р-н, д. Опольское, Новин ул., Таллинское шоссе, 65 км

19 декабря 10:52



Участок 8 сот. (ИЖС)

200 000 Р

Ленинградская область, Вокосельский р-н, Опольское сельское поселение, д. Литаино, Таллинское шоссе, 60 км

15 января 10:57



Участок 20 сот. (ИЖС)

350 000 Р

Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Пустомерское сельское поселение, д. Торва, Таллинское шоссе, 71 км

31 декабря 10:26



Участок 11 сот. (ИЖС)

350 000 Р

Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Опольское сельское поселение, деревня



Участок 20 сот. (ИЖС)

350 000 Р

Ленинградская область, Вокосельский район, Опольское сельское поселение, деревня



Участок 13 сот. (ИЖС)

500 000 Р

Ленинградская область, Кингисеппский район, Опольское сельское поселение, деревня Горки

400 000 Р

40 000 Р за соту

Новая сделка

Купить в рассрочку в кредитной Лександр Платунин Гидрофин

8 958 786-21-70

Написать сообщение
Ссылка на основное объявление

Спросите у продавца

Есть подвалы? Там участки?

Каждый месяц платиться?

Юлия

Агентство

На Авито с сентября 2016

Завершено 32 объявления

Документы проверены

[Подписаться на продавца](#)

Человек [100% проверен на Avito](#)

RBI

Клубный дом в центре Петербурга

Подробнее

от 25,8 млн Р

Дом от Группы RBI

Уютный дом в Адмиралтейском районе

от 25,8 млн Р

Дом "Созвездия"

Вид на старый Петербург

от 25,8 млн Р

Клубный дом "Созвездия"

Сданы в начале 2023г.

Подробнее

48%
защитный корпус



22 300 Р от 1000
Офисный стол в черном



12 350 Р от 1000
Стол для переговоров



12 680 Р от 1000
Офисный стол в черном



56 900 Р от 1000
Офисный стол в черном



14 430 Р от 1000
Письменный стол в черном



25 200 Р от 1000
Письменный стол в черном



Мыленица Fora Lord FOR-LORD-036CR
890 Р

Сообщения

https://www.avito.ru/kingisepp/zemelye_uchastok/uchastok_10sot_uch_1893237862

1/2

18.01.2023, 11:25

Участок 20 сот. (ИЖС) на продажу в Кингисеппе | Продажа земельных участков в Кингисеппе | Авито

Участок 20 сот. (ИЖС) 750 000 ₽

Марина 8 958 414-58-32

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Кингисепп

Найти

Кингисепп · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



750 000 ₽

37 500 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Рейтинг **5.0/5.0**

Купить в рассрочку с кредиткой
Тинькофф Платинум Подробнее



8 958 414-58-32

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаете? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина

Частное лицо

На Авито с января 2015

Подписаться на продавца

Рейтинг **5.0**

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние от КАД: 69 км

Расположение

Ленинградская область, Кингисеппский район, Опольевское сельское поселение, деревня Коммунар
Таллинское шоссе, 69 км

Показать карту

Описание

Продам участок равной прямоугольной формы. ИЖС, 20 соток. По плану газификации Ленинградской области д.Коммунар конец 2022года(уже совсем рядом, в 100 м закапывают трубы). Участок обработанный, не целина, сажали картофель, урожай отличный. Очень хорошая плодородная земля. Участок сухой, по двум сторонам участка- мелиорационные каналы. К участку хороший подъезд, для любой техники. Электричество 15 кВт, столб на границе участка. До г. Кингисепп 17 км, на машине 15 мин, до порта Усть-Луга 40 км. Документы все готовы, копилки выставлены. Разумный торг уместен.

№ 2490268971 · 5 января в 13:16 · 404 просмотра (+0 сегодня)

Покапываться



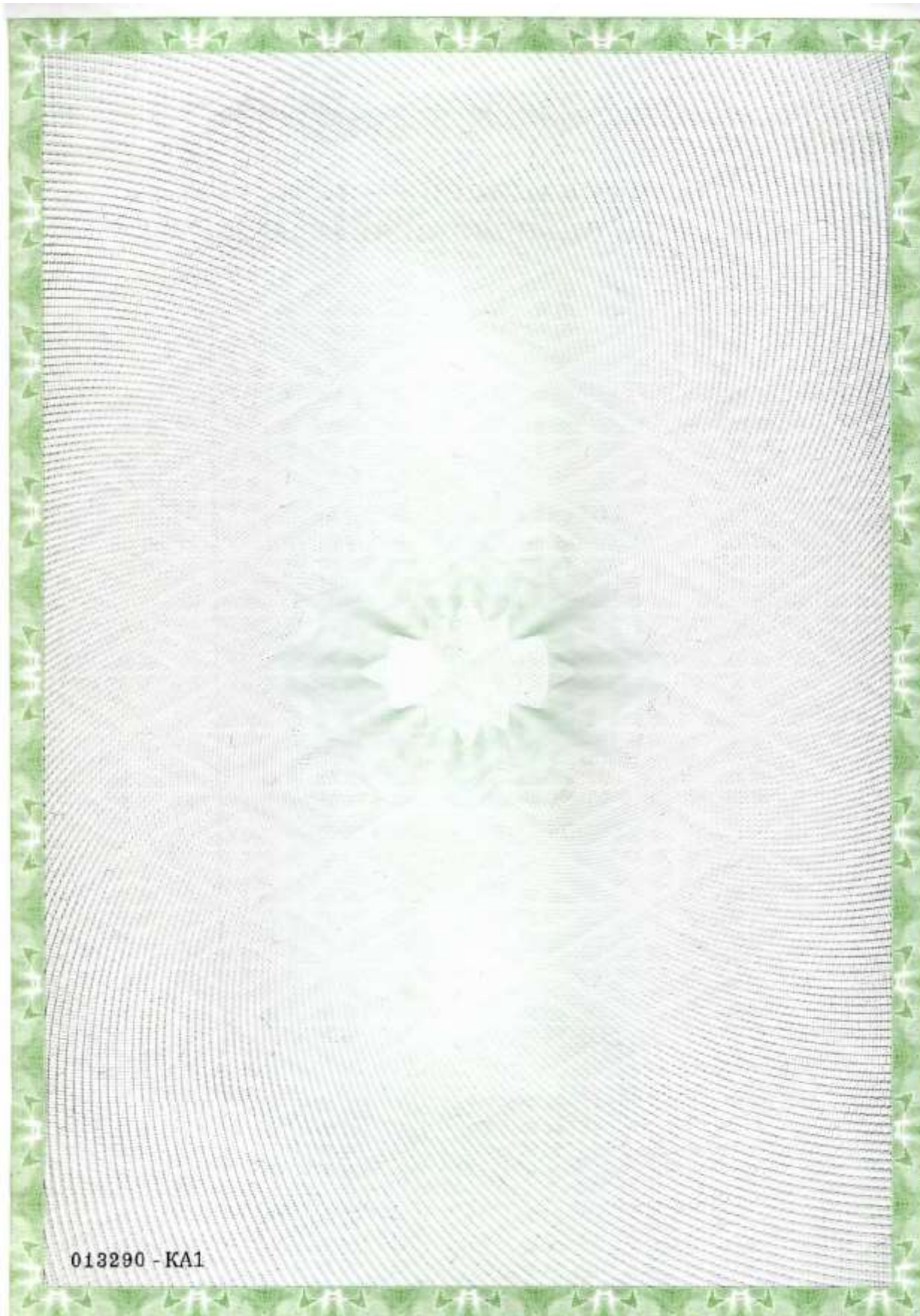
Сообщения

https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_2490268971

1/3







СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2218JB40W0111

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – ГРИБОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ		
Объект страхования: 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.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): 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.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
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)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,12 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2022 г.	по «19» июня 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 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

