



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 №22.1072

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ 1000 КВ.М.,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 47:20:0221019:31, НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, КИНГИСЕППСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ
РАЙОН, НЕЖНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, СНТ «КОРВЕТ НА КУПЛЕ»,
УЛ. ЛУЖСКАЯ, 3/У 6**

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

ДАТА ОЦЕНКИ: 17.01.2023 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 №22.1072 от 13.01.2023 года.

1.2 Объект оценки: земельный участок площадью 1000 м², кадастровый номер 47:20:0221019:31.

1.3. Местонахождение объекта оценки: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, СНТ «Корвет на Купле», ул. Лужская, з/у 6.

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 17 января 2023 года.

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

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

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

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1000 м², кадастровый номер 47:20:0221019:31, находящегося по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, СНТ «Корвет на Купле», ул. Лужская, з/у 6, по состоянию на 17 января 2023 года, составляет: 346 000 (триста сорок шесть тысяч) рублей

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

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

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

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

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

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

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

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

Оценщик: _____ Грибов С.М.

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	33
2.5.4 Основные выводы, относительно объекта оценки	34
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
3.1 Местоположение и описание объекта оценки	35
3.2 Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра	36
3.3 Анализ ликвидности объекта оценки	37
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	39
5.1 Выбор методов оценки	39
5.2 Сравнительный подход	43
5.2.1 Выбор элементов и единиц сравнения	44
5.2.2 Определение корректировок и порядок их внесения	46
5.2.3 Обоснование корректировок	46
5.2.4 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж	48
5.3 Доходный подход	51
5.3.1 Обоснование неприменения доходного подхода	51
5.4 Затратный подход	51
5.4.1 Обоснование неприменения затратного подхода	51
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	52
7. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	54

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Описание объекта оценки	Тип объекта		Кадастровый номер		Площадь земельного участка, м ²	
	земельный участок		47:20:0221019:31		1000	
	Наличие обременений			Характер обременений		
	не зарегистрировано			-		
Адрес объекта оценки	Местоположение					
	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, СНТ «Корвет на Купле», ул. Лужская, з/у 6					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для продажи на аукционе					
Заказчик оценки	Администрация муниципального образования «Нежновское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области					
Основание оценки	Договор на оценку: №22.1072 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	Полис обязательного страхования гражданской ответственности	О получении профессиональных знаний
Грибов Сергей Михайлович	20	000572	РОО	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков» №000572 от 22 июля 2020 года	САО «ВСК» полис №2218JB40W0111 со сроком страхования с 20 июня 2022 года по 19 июня 2023 года на сумму 5000000 (пять миллионов) Р	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №020278-1 от 31.05.2021 года; Диплом о профессиональной переподготовке. ПП №458144 от 17.02.2003 г. Московский автомобильно-дорожный институт (ГТУ)
Даты	Дата осмотра объекта Оценки		Дата оценки		Дата составления отчета	
	17.01.2023 год		17.01.2023 год		19.01.2023 год	
Результаты оценки при применении	Затратного подхода (в рублях)		Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	
	Не применялся		346180		Не применялся	

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Итоговое значение стоимости (округленно)	Рыночная стоимость (в рублях)	Ликвидационная стоимость (в рублях)
		346 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	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. 2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. 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. 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	
Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения	Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете; Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022; Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022;	

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

_____/Грибов С.М./

М.П.

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

Объект оценки	Земельный участок площадью 1000 м ² , кадастровый номер 47:20:0221019:31, находящийся по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, СНТ «Корвет на Купле», ул. Лужская, з/у 6
Оцениваемые права	Право собственности
Правообладатель	Муниципальное образование «Нежновское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района 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 27.06.2022 г. (земельный участок);
Дата и номер Договора об оценке	Договор №22.1072 от 13.01.2023 года
Дата оценки	17 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 27.06.2022 г. (земельный участок);

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. Заработная плата в промышленности по сравнению с отчетным периодом 2020 года выросла на 11,1 % и составила 79622,5 руб. Темп роста заработных 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.

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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 земледельческих землях 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.

2.5.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ

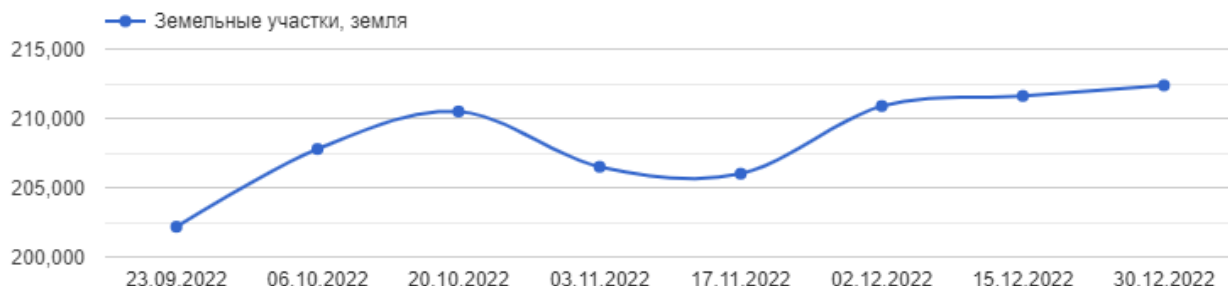
По состоянию на дату оценки в открытых источниках отсутствуют какие-либо исследования относительно рынка жилой и нежилой загородной недвижимости Кингисеппского района. По оценкам риелторов, рынок жилой загородной недвижимости в Кингисеппского района достаточно активен.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

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

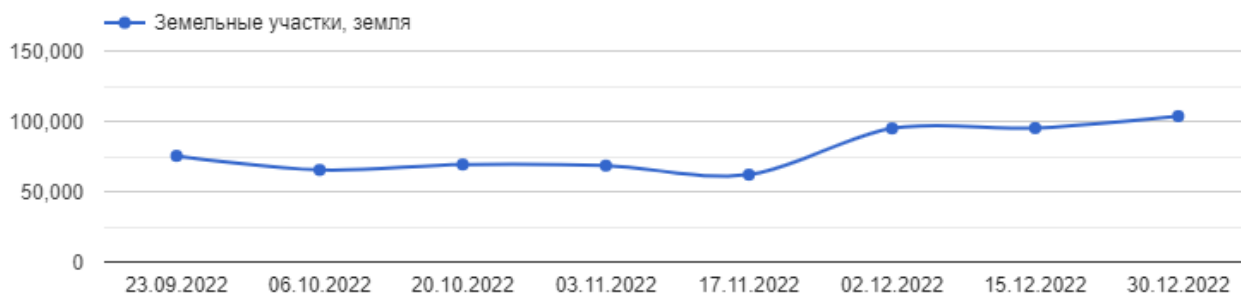
- сайт объявлений «Avito» (<https://www.avito.ru>);
- база данных о недвижимости «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>);
- сайт объявлений «Domofond.ru» (<https://www.domofond.ru>);
- др.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.12.2022)
Земельные участки, земля (сотка)	212 380 Р	+ 10 203 Р за сотку	300 000 ... 23 990 000 Р за объект

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КИНГИСЕППСКОМ РАЙОНЕ



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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.

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	СНТ «Корвет на Купле»
Административный район	Кингисеппский муниципальный район Нежновское сельское поселение
География	СНТ «Корвет на Купле» расположено в северо-восточной части района на автодороге 41К-018 (Копорье — Ручьи), к западу от места примыкания к ней автодороги 41К-589 (Пятчино — Пейпия). Расстояние до административного центра поселения — 10 км. Расстояние до ближайшей ж/д станции Котлы — 22,5 км.
Тип района	Садоводство
Преобладающая застройка микрорайона	Индивидуальные жилые и садовые дома
Близость к транспортным магистралям	Автодорога 41К-018 (Копорье — Ручьи) ≈ 900 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 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Местоположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, СНТ «Корвет на Купле», ул. Лужская, з/у 6
Собственник (правообладатель)	Муниципальное образование «Нежновское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, №47:20:0221019:31-47/053/2022-3 от 16.06.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Площадь земельного участка, м ²	1000
Кадастровый номер	47:20:0221019:31
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения садоводства
Кадастровая стоимость, Р	152210,0
Естественные физические характеристики	форма – прямоугольник; климат – умеренный; геологические характеристики: просадки отсутствуют; почвы - торфяно-подзолистые; гидрогеологические характеристики: уровень грунтовых вод неизвестен, глубина промерзания 130 см., возможность подтопления отсутствует;
Текущее использование	Не используется (зарос деревьями)
Наличие строений	Отсутствуют
Инженерная инфраструктура	Отсутствует
Транспортная доступность	Дорога с щебеночным покрытием
Дополнительная информация	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 ДАННЫМ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА

Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах.
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 участок расположен по адресу, указанному в документах
Функциональное назначение объекта – земельный участок. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: не используется.
Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.
По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Заданием 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.

3.3 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ 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, Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022; Справочник рыночных корректировок (СРК-2022) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. -М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Земельные участки пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением, как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние земельного участка не снижает ликвидность объекта.
- Площадь земельного участка является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

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

1. 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 наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов. В данной работе Оценщик исходил из типичной мотивации покупателей при покупке аналогичного оцениваемому объекту земельного участка. В связи с чем, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования не проводился, рыночная стоимость определялась при допущении о том, что наилучшим является использование земельного участка для ведения садоводства.

Заключение. В данном случае ННЭИ является использование земельного участка для ведения садоводства.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.1 ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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 заповняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заповняемости 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). 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.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию;

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПОДХОДЫ

Метод сравнения продаж.

5.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Среди сравнительных методов оценивания для нахождения количественного значения стоимости земельного участка оценщики наиболее часто используют метод сравнения продаж. В случае применения данного метода оценщик сначала на соответствующем рынке недвижимости выявляет ряд фактических продаж земельных участков, аналогичных оцениваемому объекту по совокупности множества показателей, включая целевое использование, и собирает для подобранных аналогов сравнительную (рыночную) информацию (цена продажи, величина арендной платы и др.). Затем эта информация о сделках проверяется на возможность использования в процессе оценки, чтобы убедиться в её достоверности. Наконец, в цены на объекты аналоги вносятся поправки на различия между объектом оценки и каждым из сопоставимых участков.

Достоинство метода – простота использования. Недостаток – не всегда имеются сравнительные данные по аналогичным земельным участкам.

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. 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.

Основные применяемые единицы сравнения земельных участков:

- цена за 1 га – при оценке больших массивов земли сельскохозяйственного или лесного назначения, под промышленное использование, при разделении земельных массивов на стандартные участки;
- цена за 1 м² – при продажах земли в центрах городов под коммерческую застройку. Участки должны быть сопоставимы по важнейшим признакам: для офисных зданий – доступ к транспортным магистралям и местам парковки, другим офисным зданиям, банкам и т. п.; для складских помещений – доступ к транспортным коммуникациям;
- цена за 1 фронтальный метр – при оценке земли, предназначенной для торговых предприятий, а также предприятий сферы обслуживания. Общая стоимость земельного участка считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе;
- цена за лот – цена за стандартные по форме и размеру земельные участки в районах массовой жилой или дачной застройки. Колебания цен на стандартные по размеру и форме участки могут быть вызваны перепадами в рельефе, дренажными проблемами или опасностью паводков;
- цена за единицу плотности. Нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках. На некоторых сегментах рынка это приводит к тому, что цена котируется на основе максимальной плотности, утвержденной нормами зонирования, например, на основе количества разрешенных для строительства единиц жилья.

5.2.1 ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

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

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

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

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

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость за 1 м² площади земельного участка в соответствии с требованиями к ее расчету.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица №1. Исходные характеристики объектов-аналогов

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес объекта	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, СНТ «Корвет на Купле»	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, СНТ «Корвет на Купле», ул. Петроградская, 7	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, СНТ «Корвет на Купле», ул. Балтийская	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, СНТ «Корвет на Купле», ул. Гатчинская, 9
Цена продажи объекта, Р	750 000	759 000	1 000 000	300 000
Общая площадь, м²	2290	2100	2000	1000
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)	13.01.2023 г.	07.01.2023 г.	10.01.2023 г.	16.01.2023 г.
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	ведение садоводства	ведение садоводства	ведение садоводства	ведение садоводства
Наличие строений	нет	нет	нет	нет
Инженерные коммуникации	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Контактный телефон	АН "SmartInn, тел. 958 788-86-99	без звонков	частное, тел. 911 029-56-69	АН "Смарт Инновации", тел. 905 224-48-22
Источник информации	https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_snt_dnp_2563700761	https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_21sot_snt_dnp_2619083295	https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_2536120504	https://spb.cian.ru/sale/suburban/282358926/

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

5.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

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

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

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

$$C_{EПi} = C_{EП(i-1)} + C_{EДН} * K_i$$

, где

$C_{EПi}$ – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i -ой процентной поправки;

$C_{EДН}$ – 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:

$$C_{EПi} = C^{(1)} * K^{1,2,...i}$$

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

$$C_{EПi} = C_{EП(i+1)} + K_i$$

5.2.3 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		Торговое		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 (5,5)	1-6 (4,1)	3-8 (8)	1-7 (6)	3-11 (8,5)	3-11 (9,1)
Санкт-Петербург	1-4 (10)	1-3 (6,5)	1-5 (10)	1-8 (7,5)	1-4 (3,5)	1-6 (6)	1-8 (5,5)	1-10 (10)	1-10 (10)
Екатеринбург	1-4 (10)	1-3 (5,5)	1-5 (8)	1-8 (6)	1-4 (3,5)	1-6 (6)	1-8 (5,5)	1-10 (10)	1-10 (10)
Новосибирск	1-4 (10)	1-3 (5,5)	1-5 (8)	1-8 (6)	1-4 (3,5)	1-6 (6)	1-8 (5,5)	1-10 (10)	1-10 (10)
Казань	1-4 (10)	1-3 (5,5)	1-5 (8)	1-8 (6)	1-4 (3,5)	1-6 (6)	1-8 (5,5)	1-10 (10)	1-10 (10)
С - Петербург	1-4 (10)	1-3 (5,5)	1-5 (8)	1-8 (6)	1-4 (3,5)	1-6 (6)	1-8 (5,5)	1-10 (10)	1-10 (10)
Средние и малые города	1-4 (10)	1-3 (5,5)	1-5 (8)	1-8 (6)	1-4 (3,5)	1-6 (6)	1-8 (5,5)	1-10 (10)	1-10 (10)
Средние города									
Владивосток	1-4 (10)	1-3 (5,5)	1-5 (8)	1-8 (6)	1-4 (3,5)	1-6 (6)	1-8 (5,5)	1-10 (10)	1-10 (10)
Омск	1-4 (10)	1-3 (5,5)	1-5 (8)	1-8 (6)	1-4 (3,5)	1-6 (6)	1-8 (5,5)	1-10 (10)	1-10 (10)
Самара	1-4 (10)	1-3 (5,5)	1-5 (8)	1-8 (6)	1-4 (3,5)	1-6 (6)	1-8 (5,5)	1-10 (10)	1-10 (10)
Средние и малые города	1-4 (10)	1-3 (5,5)	1-5 (8)	1-8 (6)	1-4 (3,5)	1-6 (6)	1-8 (5,5)	1-10 (10)	1-10 (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 январе 2023 года. Корректировка 0%.

Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в одной оценочной зоне Кингисеппского района (Нежновское сельское поселение, СНТ «Корвет на Купле»). 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 сельскохозяйственного назначения. Корректировка 0%.

Корректировка на разрешенное использование земель

Объекты-аналоги №№1-4 и объект оценки имеют разрешенное использование – ведение садоводства.

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. Корректировка 0%.

Корректировка на транспортную доступность

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

Корректировка 0%.

5.2.4 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 №2. Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена, Р		750 000	759 000	1 000 000	300 000
Площадь, м ²	1000	2290	2100	2000	1000
Стоимость 1 Р/м ²		327,5	361,4	500,0	300,0
<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>	17.01.2023 год	13.01.2023 г.	07.01.2023 г.	10.01.2023 г.	16.01.2023 г.
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Местоположение</i>	РФ, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, СНТ «Корвет на Купле», ул. Лужская, з/у 6	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, СНТ «Корвет на Купле»	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, СНТ «Корвет на Купле», ул. Петроградская, 7	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, СНТ «Корвет на Купле», ул. Балтийская	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское с/п, СНТ «Корвет на Купле», ул. Гатчинская, 9
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Площадь, м²</i>	1000	2290	2100	2000	1000
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Категория земель</i>	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Разрешенное использование</i>	ведение садоводства	ведение садоводства	ведение садоводства	ведение садоводства	ведение садоводства
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Наличие строений</i>	нет	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0

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

<i>Инженерные коммуникации</i>	нет	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Транспортная доступность</i>	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Величина корректировки, %		0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Итоговое значение относительных корректировок, %</i>		-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, Р/м ²		305	336	465	279
Валовая коррекция		7,0	7,0	7,0	7,0
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,250	0,250	0,250	0,250
Взвешенная стоимость за 1 м ² объекта оценки, Р		76,15	84,03	116,25	69,75
Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки, Р		346,18			
Итоговая стоимость объекта оценки, Р		346180			

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 – среднеквадратичное отклонение по выборке.

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

Таблица №3. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	346
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	6820,84
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	82,59
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация), %	23,86

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.

5.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный 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. Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

5.3.1 ОБОСНОВАНИЕ НЕПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Основными мотивами для покупки являются приобретение земельного участка для строительства сезонного дома или дома постоянного проживания. Приобретение земельного участка для получения дохода от сдачи в аренду встречается крайне редко, такая практика в настоящее время практически не развита. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам - аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

Учитывая выше приведенные аргументы, доходный подход был исключен из расчетов.

Рыночная стоимость объекта оценки, доходным подходом не определялась.

5.4 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке недвижимости с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта (или стоимости замещения) и определения накопленного износа (физического, функционального и экономического (внешнего)). При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящемся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения стоимости, которая приходится на долю земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Считается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

5.4.1 ОБОСНОВАНИЕ НЕПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В отношении земли затратный подход не применим.

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, затратным 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, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход (значение весового коэффициента – 1,00) 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. Как указывалось ранее, рынок земельных участков для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства в Кингисеппском районе достаточно развит. В данном случае, значение весового коэффициента обусловлено тем, что объекты-аналоги имеют сходство по разрешенному использованию, находятся в одной оценочной зоне, близки по характеристикам.

Затратный подход (значение весового коэффициента – 0) не применялся, обоснование см. выше.

Доходный подход (значение весового коэффициента – 0) не применялся, обоснование см. выше.

Таблица №4. Расчет итоговой величины рыночной стоимости земельного участка

ПОДХОДЫ ОЦЕНКИ	СТОИМОСТЬ, Р	ВЕСОВОЙ КОЭФФИЦИЕНТ	СКОРРЕКТИРОВАННАЯ СТОИМОСТЬ, Р
затратный подход	не применялся	0	0
сравнительный подход	346180	1,00	346180
доходный подход	не применялся	0	0
Итоговая величина рыночной стоимости:			346180

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:

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1000 м², кадастровый номер 47:20:0221019:31, находящегося по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, СНТ «Корвет на Купле», ул. Лужская, з/у 6, по состоянию на 17 января 2023 года, составляет: 346 000 (триста сорок шесть тысяч) 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. Земельный участок



Фото №2. Земельный участок



Фото №3. Земельный участок



Фото №4. Земельный участок



Фото №5. Подъездные пути



ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ (КОПИИ)

1. Выписка из ЕГРН от 27.06.2022 г. (земельный участок);

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
Земельный участок	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____
27.06.2022 № **/****/*****	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	47:20:0221019:31
Номер кадастрового квартала:	47:20:0221019
Дата присвоения кадастрового номера:	13.11.1996
Ранее присвоенный государственной учетный номер:	Иной номер: 47:П:001-55-02
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, СНТ "Корвист на Кушле", ул. Луговая, д/у. 6
Площадь:	1000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	154210
Кадастровый номер ранее расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для ведения сельского хозяйства
Статус нарис об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Гражданка земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	(полная информация)	Всего листов выписки: _____
Лист № _____	Раздела 2. _____	Всего разделов: _____
27.06.2022 № **/****/*****		47:20:0221019:31
Кадатровый номер:		

	Муниципальное образование "Нижновское сельское поселение" Кингисеппского муниципального района Ленинградской области
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мунципальное образование "Нижновское сельское поселение" Кингисеппского муниципального района Ленинградской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:20:0221019:31-47/053/2022-3 от 16.06.2022
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
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

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

17.01.2023, 17:50

Участок 23 сот (СНТ, ДНП) на продажу в Усть-Лути | Продажа земельных участков в Усть-Лути | Авито

Участок 23 сот (СНТ, ДНП) 750 000 Р

Татьяна Борисовна 8 958 788-86-99



Все категории Поиск по объявлению

Усть-Лути Найти

Усть-Лути Купить - Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)
Участок 23 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 23 сот.

Расстояние от КАД: 62 км

Расположение

Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Нежновское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Корвет на Кулле

Скрыть карту



Описание

СНТ "Корвет на Кулле", 35 км за Сосновый Бор в сторону Усть-Лути. Продается участок 22,9 сот., ровное поле немного кустов. Участок находится на тихой улице, граничит с пожарным водоемом. Межевание проведено. Собственность. В этом же садоводстве в продаже есть еще несколько вариантов участков 10 и 20 сот. - поле, лес, поле с несколькими деревьями, есть участки с заездами, с подключенным электричеством. Все эти участки находятся в СНТ славящихся своей инфраструктурой - на территории СНТ есть продовольственный магазин, мини библиотека, детские площадки, футбольное и волейбольные поля, родник с серебряной водой, вносы - 6 т.р в год. Зимой дороги чистят. Лес - вокруг, до озер -

750 000 Р

32 609 Р за сотку

Решено **100%**
Купить в рассрочку с кредитной
Тинькофф Platinum Подробнее

8 958 788-86-99

SmartBuy

Агентство
На Авито с марта 2020
Завершено 1459 объявлений
Реквизиты проверены

ЕЗ объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна Борисовна



Купить генераторы
Honda недорого



Мыл'ница Foru Atlant
A036. 700 Р



МАРКЕТ СВЕТА



194 Р 215 Р

Прожектор уличный
Saffit SFL90 55070

Сообщения

https://www.avito.ru/usl-kgazimemye_uchastki/uchastok_23_sot_..._dnp_2563700761

1/2

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

17.01.2023, 17:50

Участок 23 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Усть-Пути | Продажа земельных участков в Усть-Пути | Авито

Участок 23 сот. (СНТ, ДНП) 750 000 Р

Татьяна Борисовна

№ 2563700761 · 13 января в 09:03 · 199 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться



Кабинет библиотека
Премьер 2
58 900 Р



Категории объявлений · Объявления · Поиск · Безопасность · Работа на сайте · О компании · Контакты · Авито Услуги · Авито · [Помощь продавцам](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «Авито Групп» 2007–2023. Правила Авито · Политика обработки данных · Оплата услуг на Авито, вы можете вернуть

https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_snt_dnp_2563700761

Сообщения

3/2

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

Участок 21 сот. (СНТ, ДНП) 360 000 Р

Анастасия | Показать профиль



Все категории | Поиск по объявлениям

Усть-Луга

Найти

Усть-Луга | Купить | Семейное хозяйство (СНТ, ДНП)
Участок 21 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Об участке

Площадь: 21 сот.

Расстояние от КАД: 61 км

Расположение

Ленинградская область, Кингисеппский район, Немское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Корвет на Купле, Петергофская улица, 7

Скрыть карту



Описание

Продается участок 21 сотка (лес - ель, березы, клен) в садоводстве Корвет на Купле.

Цена указана за 10 соток.

В 10 минутах езды два прекрасных озера (Глубокое, о. Непанское).

До берега Финского залива 15-20 минут на машине.

В садоводстве есть магазин, детская площадка, родник, рядом лес.

№ 2019083295 - 7 января в 19:24 - 374 просмотра (+9 откликов)

Показать все

360 000 Р

17 143 Р за сотку
или приобрести 10000 руб.

Наличие: есть
 Купить в рассрочку с кредитной картой
 Тинькофф | Плюминь | Газпромбанк



Без звонков

Пользователь продолжает сообщения

РАСПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Отменить часть заказа

Спросите у продавца

Есть вопросы? | Тот же вопрос?

Когда можно посмотреть?

Анастасия

Частное лицо
 На Avito с марта 2019
 Завершено 215 объявлений
 Экологический вид - 137 и СО.

52 объявления пользовались

Подписаться на продавца

Анастасия | Предметы мебели



13 750 Р | 11 000 Р
 Стол для рабочего места
 Кухня

56 900 Р
 Кабинет для бизнеса
 Бюро № 2



14 450 Р | 11 000 Р
 Раскладной диван
 Белый | Кухня | ДНП

22 370 Р | 19 300 Р
 Стол для рабочего места
 Бюро



10 680 Р | 10 400 Р
 Стол для рабочего места
 Бюро № 2

35 830 Р
 Стол для рабочего места
 Бюро № 2



Продажа и монтаж септиков

Септики для дач, дома и индивидуального пользования на юго-западе Ленинградской обл.

Узнать больше



Сообщения

17.01.2023, 17:35

Участок 20 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Усть-Луге | Продажа земельных участков в Усть-Луге | Авито

Дом бизнеса Авито Про Поиск по объявлениям Мои объявления Серий Разместить объявление



Все категории Поиск по объявлениям

Усть-Луга

Найти

Усть-Луга Купить Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 20 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



2022/6/19 19:16



Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние от КАД: 62 км

Расположение

Ленинградская область, Кингисепский р-н, Нежновское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Корвет на Кулле, Балтийская ул.

Скрыть карту



https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_2536120504

1 000 000 ₽

50 000 ₽ за сотку

или предложите свою цену

Реклама avito.ru

Купить в рассрочку с кредитной Тимькофф Platinum Подробнее



8 911 029-56-69

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще продайте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ксения Венглинская

Частное лицо

На Авито с марта 2019

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА bestmebelshop.ru



22 370 ₽ 43 340 ₽

Стол руководителя Бел-Таня



35 830 ₽

Стол руководителя Ли-верюль



10 680 ₽ 30 420 ₽

Стол-офисный угловой Кейт 23



25 200 ₽ 27 000 ₽

Комод Белка 1 высокий узкий



24 900 ₽

Стол руководителя Мастер 7



51 080 ₽ 55 520 ₽

Кабинет руководителя Вакса 2

РЕКЛАМА MARKET СВЕТА

Сообщения

1/2

17.01.2023, 17:35

Участок 20 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Усть-Луге | Продажа земельных участков в Усть-Луге | Авито



магазинов и детской площадки).
 Продажа от собственника. Есть юридическое сопровождение.
 Самое крупное садоводство в Ленобласти. Основано в 1991 году.
 В садоводстве развита инфраструктура для комфортного отдыха.
 - Продуктовый и строительный магазины.
 - Медпункт.
 - Круглосуточная охрана, КПП въезд по электронным ключам.
 - Своя уборочная техника и пожарные мотопомпы.
 - Четыре пожарных водоема.
 - Своевременный ремонт и расчистка дорог.
 - Детские и спортивные площадки (проводятся мероприятия).
 - В 4 км от садоводства озеро Коланское, известное своей чистой водой, хорошими подъездами и удобными местами для купания, фестивалями парусного и дайверского спорта.
 - В 1,5 км от садоводства озеро Глубокое - славится у любителей подводного плавания, охоты, рыбалки и ловли раков.
 - Леса грибные и ягодные.
 - На территории садоводства расположено несколько родников.
 Участок ровный и сухой, чистый, регулярно косится, на участке земляничная полянка. Электрический столб на границе участка.
 Один собственник, более трех лет в собственности, границы участка согласованы.
 Кадастр, межевание. Долгов нет.
 Прямая продажа. Документы готовы к сделке. Полная стоимость в договоре.
 Рассматриваю все виды оплат.
 Звоните!


-10%

1 211 ₽ ~~1 345 ₽~~
Розетка Feron TM2123215


-10%

276 ₽ ~~306 ₽~~
Проектор уличный Saffit SFL90 55075



426 ₽



**Кабинет библиотека
Премьер 2**
58 900 ₽

№ 2536120504 · 10 января в 07:47 · 308 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

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

Авито — сайт объявлений России. © ООО «ИЕК «Авито» 2007–2023. Правила Авито. Политика обработки данных. Оплата услуг на Авито, вы принимаете оферту.

Сообщения

https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_2536120504

2/2

17.01.2023, 17:57

Купить участок 10сот, ул. Гатчинская, 9, Ленинградская область, Кингисеппский район, Нежновоское с/пос, Корвет на ...

ЦИАН Сдайте и Размещение для собствен Разместить

300 000 Р
Следить за изменением цены

Стоимость метра _____ ЗИ

+7 905 224-48-22

Аренда Продажа Новостройки Ещё

не доу
бите нам

Недвижимость в Санкт-Петербурге Продажа Продажа земельных участков в Ленинградской области
Нежновоское с/пос Корвет на Купле СНТ Нарва шоссе Санкт-Петербург – Большая Ижора шоссе

Обновлено: вчера, 19:55 19 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 10 сот.

Ленинградская область, Кингисеппский район, Нежновоское с/пос, Корвет на Купле СНТ, ул. Гатчинская, 9

/// Нарва шоссе 116 км от КАД

/// Санкт-Петербург – Большая Ижора шоссе 79 км от КАД



Отзыв о сайте

улица гатчинская



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Смарт Инновации

Документы проверены



РИЕЛТОР

Татьяна Сошко

Один запрос в 9 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,4%

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/282358926/>

1/5

17.01.2023, 17:57

Купить участок 10 сот. ул. Гатчинская, 9, Ленинградская область, Кингисеппский район, Нежновское с/пос, Корвет на ...



Площадь участка
10.0 сот.



Статус участка
Садоводство

Арт. 32676106

35 км. за г. Сосновый Бор, 2,5 км. до д. Пятчино Продается отмежеванный участок 10 сот. - поле, несколько берез и две яблони. В этом же садоводстве есть еще несколько вариантов участков на продажу - поле, поле с различными деревцами, лес с крупными деревьями. Есть участки на краю садоводства, с выходом в лес прямо с участка. Все в собственности.

[Читать полностью](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

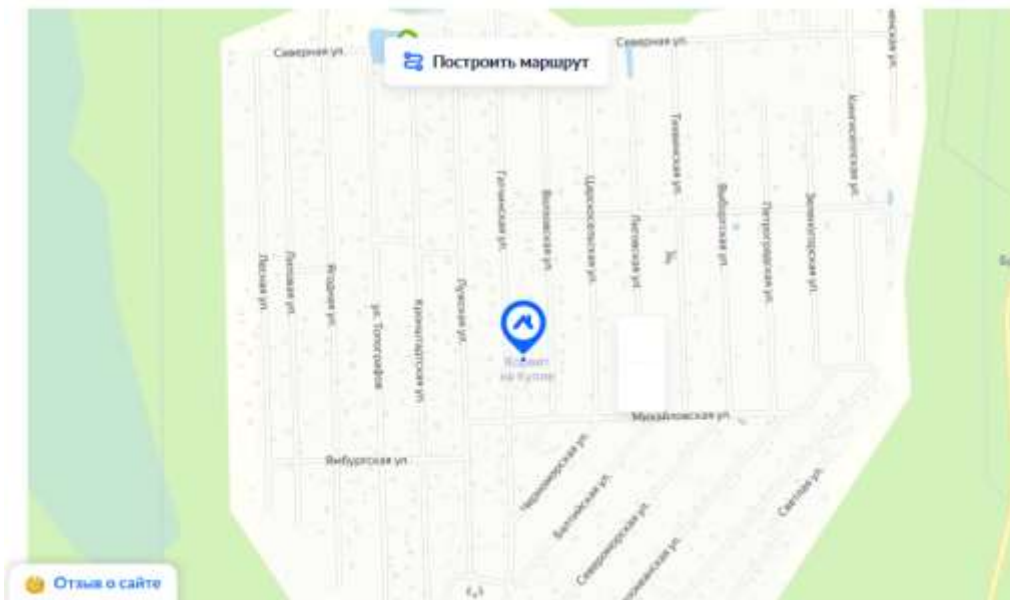
[Оставить заявку](#)

Об участке

Площадь	10 сот.
Статус участка	Садоводство

Коммуникации и удобства

Электричество	Есть
Газ	Нет

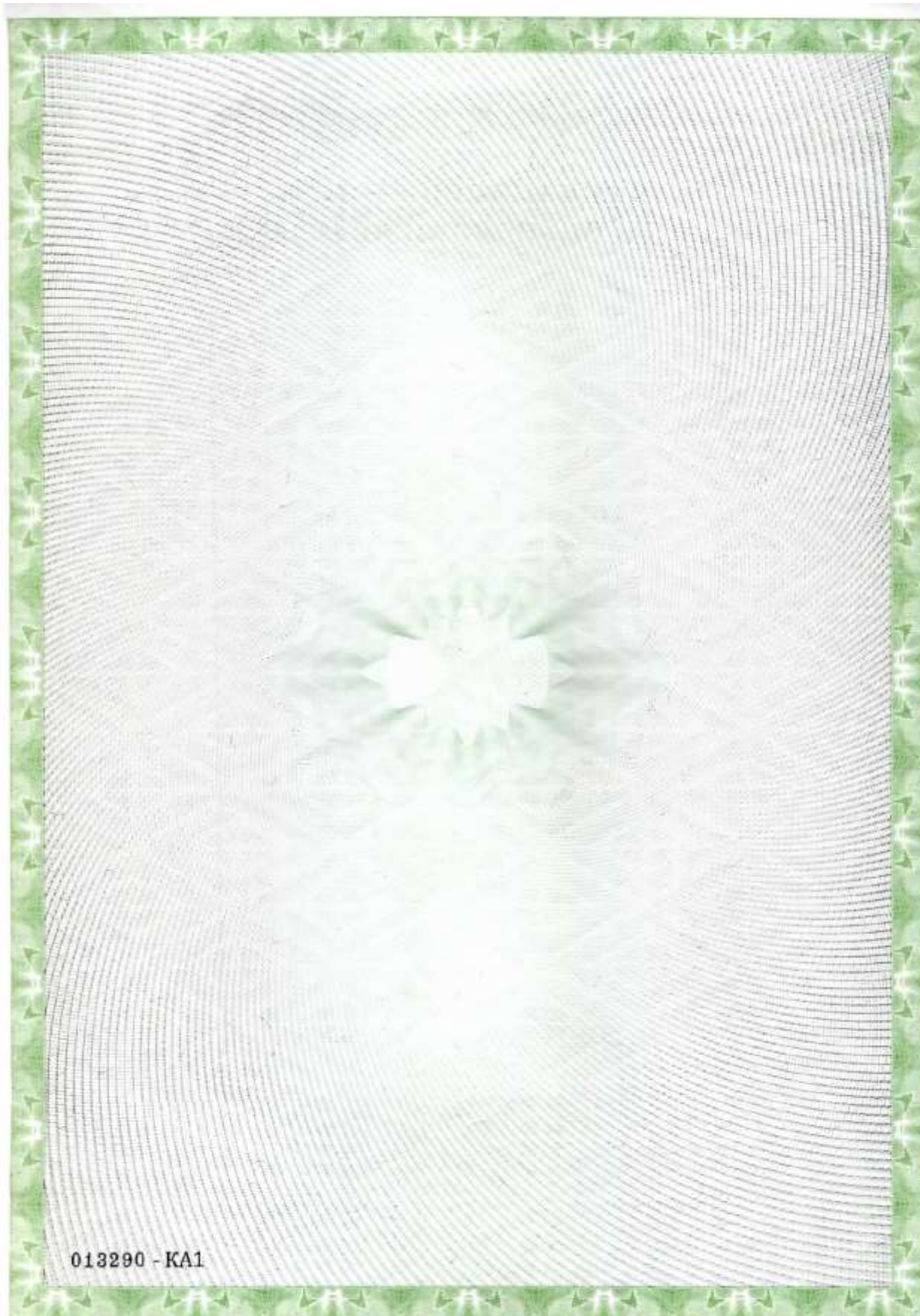


<https://spb.cian.ru/sale/suburban/282358926/>

2/5







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

