



## **ОТЧЕТ № 203/21**

**Об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка,  
расположенного по адресу:**

**Ленинградская область, Гатчинский район,  
д. Ляды, ул. Рябиновая, д. 13**

**ЗАКАЗЧИК: Администрация муниципального образования Рождественского  
сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской  
области**

**ОЦЕНЩИК: ООО «Лидер-Оценка»**

**Дата проведения оценки: 01.06.2021 г.**

**Дата осмотра: 01.06.2021 г.**

**Дата составления Отчета: 03.06.2021 г.**

**г. Гатчина  
2021**

04 июня 2021 г.  
Г-ну Сорокину С.Н.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Уважаемый Сергей Николаевич!**

В соответствии с Договором №203/21 от 01 июня 2021 г на оказание услуг по определению рыночной стоимости застроенного земельного участка площадью 600 м2, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д. 13 между Вами и ООО "Лидер-Оценка", оценщики фирмы произвели расчеты и составили Отчет об оценке рыночной стоимости указанного выше застроенного земельного участка для определения начальной (стартовой) цены при проведении аукциона на заключение договора купли-продажи.

Для целей оценки Оценщик определял рыночную стоимость объекта.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями), положениями Международных стандартов; Федеральным стандартом оценки (ФСО) № 1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, ФСО № 2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298, ФСО № 3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Оценка произведена на основании осмотра, представленной Заказчиком документации, анализа рынка загородной недвижимости и консультаций специалистов.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом по оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете и необходимых расчетов, Оценщик пришел к выводу, что:

**Рыночная стоимость застроенного земельного участка площадью 600 м2,  
расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д.13  
составляет с учетом допустимых округлений:**

**1 700 000 (Один миллион семьсот тысяч) рублей,**

**в том числе:**

	Стоимость элемента, руб	Стоимость, руб/ м2, руб/ сот
Стоимость дома, руб	1146003	14941
Стоимость земельного участка, руб	553997	92333
Итого стоимость ОО, руб	1700000	

**Дата проведения оценки – 01 июня 2021 года.  
Дата составления Отчета – 03 июня 2021 года.**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,  
Директор  
ООО «Лидер-Оценка»

Калистратова Н.А.

## СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	2
СОДЕРЖАНИЕ.....	3
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЮЩИЕСЯ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	9
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ .....	10
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....	11
ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ .....	20
ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	29
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	31
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	33
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	33
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	44
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ).....	53
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	54
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	56
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	57
Приложение №1. Список, использованной литературы .....	57
Приложение №2. Фотографии объекта оценки .....	58
Приложение №3. Информация, использованная Оценщиком для проведения расчетов .....	65
Приложение №4. Документы Оценщика.....	79
Приложение №5. Документы, представленные Заказчиком .....	85

## СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

### Сведения о Заказчике

<b>Заказчик</b>	<b>Администрация муниципального образования Рождественского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области</b>
ИНН / КПП	4705031157 / 470501001
ОГРН	1064705001052 Дата регистрации 12.01.06 года
Юридический (фактический) адрес	Ленинградская область, Гатчинский район, с. Рождествено, Большой пр., д.5 Тел: 8 (81371) 62293
Банковские реквизиты	л/с 01613000492 р/с: 03231643416184524500 Отделение Ленинградское банка России// УФК по Ленинградской области, г. Санкт-Петербург к/с 40102810745370000006 БИК 044106101 ОКПО 04184008 ОКТМО 41618452

### Сведения об оценщике

Полное наименование	<b>Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Лидер-Оценка»</b>
ОГРН	ОГРН 1074705006221 Регистрация проведена Межрайонной ИФНС России №7 по Ленинградской области. Дата регистрации 11.12. 07 г
Юридический / фактический (почтовый) адрес	188300, г. Гатчина, ул. Киргетова, д.6а, офис 7
Соответствие Исполнителя требованиям законодательства об оценочной деятельности.	В штате исполнителя состоит не менее 2-х квалифицированных оценщиков, которые являются членами СРО <sup>1</sup> и застраховали свою ответственность на сумму не менее чем на триста тысяч рублей на срок не менее одного года.
ИНН / КПП	4705040553 / 470501001
Наименование страховой компании	Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия»
Реквизиты договора страхования ответственности	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №992/1752329807 от 09 июля 2020 г., сроком действия с 14 июля 2020 г. по 13 июля 2021 г.
Сумма страхования гражданской ответственности	Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Контакты	тел./ф.:+7 (81371) 3-48-19, (8) 951-654-52-51 lider-ocenka@mail.ru сайт: www.lider-ocenka.ru

### Сведения об Исполнителе Отчета

<b>Оценщик</b>	<b>Калистратова Надежда Алексеевна</b>
Категория	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 044759 выдан 04.07.2006 г. СПбГИЭУ по специализации "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" Стаж работы в области оценочной деятельности - с 2006 года
Документ, подтверждающий наличие квалификации в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №000529-1, выдан 07.11.2017 г. ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Сведения о СРО	Ассоциация "Русское общество оценщиков" (Ассоциация "РОО")
Адрес СРО	107078, г. Москва, 1-ый Басманный пер, д.2а, оф.5 тел. (495) 267-46-02, 267-56-10, 267-26,67 E-mail: info@valuer.ru http://www.mrsa.ru
Сведения о членстве оценщика в СРО	Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 003253 13.12.2011 г.
Наименование страховой компании	ОСАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика от 04 июня 2020 г., сроком действия с 01 июля 2020 г. по 31 декабря 2021 г.
Реквизиты страхового свидетельства	Страховой полис №433-121121/20/0325R/776/00001/20-003253 от 04 июня 2020 г.
Сумма страхования гражданской ответственности	Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Данные трудового договора (название, №, дата и т.п.)	Трудовой договор от 12 декабря 2007 г.

<sup>1</sup> Саморегулируемые организации оценщиков (СРО) – это некоммерческие организации, созданные в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенные в единый государственный реестр СРО оценщиков и объединяющие оценщиков на условиях членства.

Место нахождения оценщика	188300, г. Гатчина, ул. Киргетова, д.6а, офис 7
Степень участия	Сбор информации, осмотр, проведение расчетов, оформление отчета
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

**Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах**

Наименование организации/ ФИО специалиста	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
Квалификация и Степень участия привлекаемых специалистов	
Обоснование необходимости привлечения	

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 1

Адрес объекта оценки:	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д. 13
Объект оценки:	Объект недвижимости – застроенный земельный участок площадью 600 м2. На земельном участке находится 1-этажный жилой дом общей площадью 76,7 м2. Точное описание оцениваемого объекта недвижимости приведено в таблице № 5.
Заказчик:	Администрация муниципального образования Рождественского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области
Собственник оцениваемого объекта недвижимости	Администрация Рождественского сельского поселения
Оценщик:	ООО «Лидер-Оценка»
Основание для проведения оценки	Договор №203/21 от 01 июня 2021 года и Задание Заказчика (Приложение №1 к договору №203/21)
Цель и задача оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения):	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости для определения начальной (стартовой) цены при проведении аукциона на заключение договора купли-продажи.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Оцениваемые права: земельный участок жилой дом	Право собственности Право собственности
Текущее использование:	На момент оценки объект по назначению не используется
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование для ИЖС (ННЭИ объекта оценки совпадает с текущим использованием)
Опасности, вызванные окружающей средой	Не исследовались.
Дата проведения оценки:	01 июня 2021 г.
Дата осмотра:	01 июня 2021 г.
Дата составления отчета:	03 июня 2021 г.
Документы, представленные Заказчиком:	1. Задание на оценку (Приложение №1 к Договору 203/21 от 01.06.2021 г). 2. Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (на земельный участок). 3. Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (на жилой дом). 4. Копия Технического паспорта.
Анализ правового статуса объекта оценки	Проведенный анализ документов не выявил несоответствий правового статуса Объекта оценки требованиям действующего законодательства РФ к объекту
<b>Исходные данные</b>	
Площадь земельного участка	Площадь земельного участка 600 м2
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)
Кадастровый номер (регистрационный номер) земельного участка	47:23:0711002:282
Кадастровый (условный) номер жилого дома:	47:23:0000000:48809
Инвентарный номер жилого дома	28262
Описание объекта оценки	Застроенный земельный участок расположен в Гатчинском районе Ленинградской области – д. Ляды, в 40 км к югу от границы г. Гатчина, в 65-67 км к югу от границы г. Санкт-Петербурга. Земельный участок имеет ровный рельеф, неправильную прямоугольную форму, подъездные пути – грунтовая дорога. Участок используется на праве собственности. На оцениваемом участке находится 1-этажный жилой дом общей площадью 76,7 м2. Дом кирпичный 1987 года постройки. Территория участка не огорожена. Инфраструктура д. Ляды развита слабо. Все необходимые объекты социальной инфраструктуры (магазин, почта, школа, д/сад, больница и т. д.) находятся в 10-11 км от объекта оценки (в с. Рождествено). Транспортная доступность хорошая, имеется автобусное сообщение с г. Гатчина. Расстояние до автобусной остановки около 0,5-0,7 км.
Окружение объекта оценки	Тип окружающей застройки – частный сектор (аналогичные участки для

	ЛПХ и ИЖС) Социальное окружение смешанное – от ниже среднего до выше среднего уровня.
Необходимый маркетинговый период	Ожидаемый срок экспозиции Объекта оценки совпадает со среднерыночным и составляет от 9 до 12 месяцев. Объект оценки относится к имуществу с ниже средней степенью ликвидности
<b>Заключение о рыночной стоимости</b>	
Расчетное значение, полученное затратным подходом	1 828 277 рублей (вес 40%)
Расчетное значение, полученное сравнительным подходом	1 621 941 рубль (вес 60%)
Расчетное значение, полученное доходным подходом	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки	1 704 475 рублей
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учетом допустимых округлений</b>	<b>1 700 000 (Один миллион семьсот тысяч) рублей.</b> <b>в том числе рыночная стоимость земельного участка<sup>2</sup> -553 997 рублей</b>

<sup>2</sup> Данное разбиение стоимости Объекта оценки на величины стоимости его элементов условно и не может быть использовано для совершения сделок, связанных с отчуждением элементов Объекта оценки по отдельности.

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2

Объект оценки:	Застроенный земельный участок площадью 600 м2
Адрес объекта оценки:	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д. 13
Цель и задача оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения):	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости для определения начальной (стартовой) цены при проведении аукциона на заключение договора купли-продажи.
Собственник оцениваемого объекта недвижимости	Администрация Рождественского сельского поселения
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Оцениваемые права: земельный участок жилой дом	Право собственности Право собственности
Кадастровый номер (регистрационный номер) земельного участка	47:23:0711002:282
Кадастровый номер (регистрационный номер) жилого дома	47:23:0000000:48809
Инвентарный номер жилого дома	28262
Год строительства жилого дома	1987
Коммуникации	Электричество, отопление на ТТК, скважина, центр канализация. Коммуникации требуют ремонта
Текущее использование	На момент оценки объект по назначению не используется
Ограничения и обременения	Не зарегистрированы
Дополнительные сведения	В отчете об оценке рыночная стоимость указывается без определения возможных границ интервала.
Дата проведения оценки:	01 июня 2021 года
Дата осмотра:	01 июня 2021 года
Срок проведения оценки:	3 рабочих дня с даты осмотра и предоставления полного пакета документов

## НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЮЩИЕСЯ ПРИ ОЦЕНКЕ

Настоящая оценка проведена в соответствии со следующими нормативными актами и стандартами оценки:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
4. Земельный кодекс Российской Федерации.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями;
6. Федеральные стандарты оценки: (ФСО) №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299, ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СРО Ассоциация «РОО».
8. другие нормативно-правовые акты.

## ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

**Земельный участок** – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

**Объект недвижимости** – совокупность недвижимых вещей в соответствии с соответствующим пакетом прав и обременений. Объект недвижимости – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, участки леса, а также здания, сооружения, инфраструктура, коммуникации или насаждения, то есть все то, что прочно связано с землей и не может быть перемещено без соразмерного ущерба их назначению с соответствующим пакетом прав и обременений. В соответствии с ГК РФ к объектам недвижимости также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и иное имущество, которое может быть не связано прочно с землей, но подлежит государственной регистрации. По видам основных элементов объекты недвижимости разделяют на землю, улучшения (застройка), права и обременения.

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

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

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** – физически возможное, законодательно разрешенное, финансово оправданное и целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости

**Аналог объекта** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Затратный подход**- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. **Затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. **Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298

## ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Методологической основой выполненного Отчета является Федеральный закон об оценочной деятельности, стандарты оценки, а также российские методические разработки, не противоречащие принципам рыночной оценки.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объектам недвижимости. Все необходимые материалы в данном Отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценки.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Данные об общей площади объекта недвижимости приведены на основании представленной Заказчиком документации. Специальных измерений Оценщиком не проводилось.
6. Оценщик не несет ответственности за наличие каких-либо скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. В частности, это касается сведений о скрытых дефектах строительных конструкций, инженерных коммуникаций, грунтов, а также сведений о содержании вредных веществ в использованных строительных материалах. Техническая экспертиза объекта недвижимости не проводилась.
7. При проведении оценки подразумевается компетентное и эффективное управление имуществом.
8. Оценщик вправе использовать при оценке объекта любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки, согласно утвержденным Стандартам оценки, обязательным к применению.
9. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому указывается источник информации. Оценщик не имел возможности осмотра аналогов и ознакомления с их технической документацией. В таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, уточненные в ходе проверки информации с операторами рынка.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
13. Настоящий Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости объекта на дату оценки при проведении сделки купли-продажи. Определение рыночной стоимости предполагает, что период экспозиции имеет место до даты оценки. Продолжительность периода экспозиции может изменяться в соответствии с рыночными условиями, но он должен быть достаточным для привлечения к недвижимости внимания адекватного числа потенциальных покупателей.
14. Рыночная стоимость понимается как стоимость недвижимости, оцениваемая без учета затрат на совершение сделок с ней и связанных со сделками налогов.
15. Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.
16. В соответствии со Стандартом оценки, величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях.
17. Дата оценки объекта совпадает с датой осмотра: **01 июня 2021 года**. Дата оценки и дата составления отчета могут быть разными, но дата составления отчета не может предшествовать дате оценки.
18. В расчетах учтено, что согласно ФЗ от 20.08.2004 года № 109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса РФ» сделки с земельными участками с 1 января 2005 г не облагаются НДС.

19. В данном отчете оценщик учел, что рынок никак не различает по стоимости земельные участки назначения ЛПХ и ИЖС категории земли населенных пунктов. Поэтому Оценщик в проводимых расчетах не делал корректировки на это различие.

20. Расчеты проводились по этапам в табличном процессоре Microsoft Office Excel XP. Расчеты показателей на калькуляторе могут незначительно отличаться от расчетов, представленных в таблицах Отчета. Возможные ошибки округления не имеют принципиального значения для итоговой стоимости объекта оценки.

21. Оценщик не имел возможности осмотра аналогов и ознакомления с их технической документацией. В таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, уточненные в ходе проверки информации с операторами рынка.

22. Результаты расчетов округлялись до десятков тысяч рублей.

Все остальные допущения и ограничения приведены в тексте настоящего Отчета.

## ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

### **При проведении работ Оценщик придерживался следующих принципов:**

1. Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (**принцип достаточности**);
2. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (**принцип обоснованности**);
3. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (**принцип однозначности**);
4. Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (**принцип проверяемости**);
5. В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (**принцип существенности**).

### **Описание процесса оценки**

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки включает в себя следующие этапы:

#### **1. Предварительное ознакомление с объектом оценки; составление Задания на оценку, оформление Договора на оценку.**

На данном этапе определяются:

- общие характеристики оцениваемой недвижимости;
- наличие, состав и достаточность для целей оценки технической, рыночной, юридической, финансовой, бухгалтерской и другой документации и информации;
- определение цели оценки;
- выявление возможного конфликта интересов и соответствие квалификации Оценщика.

#### **2. Обследование объекта**

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания земельного участка и его застройки, их состояния и выявления особенностей.

#### **3. Сбор общих и специальных данных и их анализ**

На этом этапе:

- определение характеристик оцениваемой недвижимости;
- определение состава оцениваемых прав;
- сбор и анализ данных, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта;
- сбор и анализ информации, относящейся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимыми с ним другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду.

Сбор и анализ данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, строителями, экспертами рынка коммерческой недвижимости, коллегами-оценщиками

#### **4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Вывод делается на основании собранной на предыдущих этапах информации, с учетом существующих ограничений, специфики местоположения объекта и рынка аналогичных объектов.

#### **5. Применение подходов и методов оценки объектов оценки**

Для оценки рыночной стоимости объектов, если позволяет собранная и проанализированная информация обычно рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае невозможности применения того или иного подхода Оценщик должен обосновать отказ. В рамках подхода Оценщик имеет право использовать различные методы по своему усмотрению.

Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого и установить окончательную оценку стоимости объекта на основании результатов всех подходов и выбранных весовых коэффициентов.

#### **6. Подготовка отчета**

На данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде краткого повествовательного отчета.

## **Анализ достаточности и достоверности использованной информации**

### *Анализ достаточности использованной информации*

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В данном случае необходима правовая информация, данные по основным ценообразующим характеристикам, а также рыночная ценовая информация. Анализ достаточности предоставленной информации для наглядности проведен в табличном виде.

Правовой статус	предоставлены правоустанавливающие / правоподтверждающие документы, анализ достаточности проведен в рамках Анализа правового статуса Объекта оценки
Местоположение	адрес определен по документам, проверен при осмотре
Окружение	определено по результатам осмотра
Технические характеристики: общая площадь и / или строительный объем; материал стен; состояние основных конструктивных элементов; инженерные системы.	определены по документам технического учета и по результатам осмотра
Прилегающая территория и ее благоустройство	состояние определено по документам на земельный участок и по результатам осмотра
Рыночная информация	проведен анализ рынка (см. в отчете), подбор аналогов с известными характеристиками и ценами приведен далее в соответствующих разделах.

Таким образом, можно сделать вывод, что информации, предоставленной Заказчиком и, полученной в ходе осмотра и анализа рынка достаточно для проведения оценки.

### *Анализ достоверности использованной информации*

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Ниже приведен анализ информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, полученной из независимых источников.

Все документы представлены Заказчиком в виде копий. В ходе осмотра противоречий не выявлено. Установлено в ходе осмотра Объекта оценки, что его фактическое состояние соответствует документальным данным.

В качестве источников информации в рамках анализа рынка, а также в ходе отбора аналогов используются достоверные сведения от агентств недвижимости, а также от представителей собственников объектов, предлагаемых к продаже. Эти сведения проверяются оценщиком при опросе продавцов.

Оценщик проверил и сопоставил данные из различных источников информации, выявил и устранил противоречия и предполагает, что информация может считаться достоверной.

## ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Месторасположение объекта оценки.

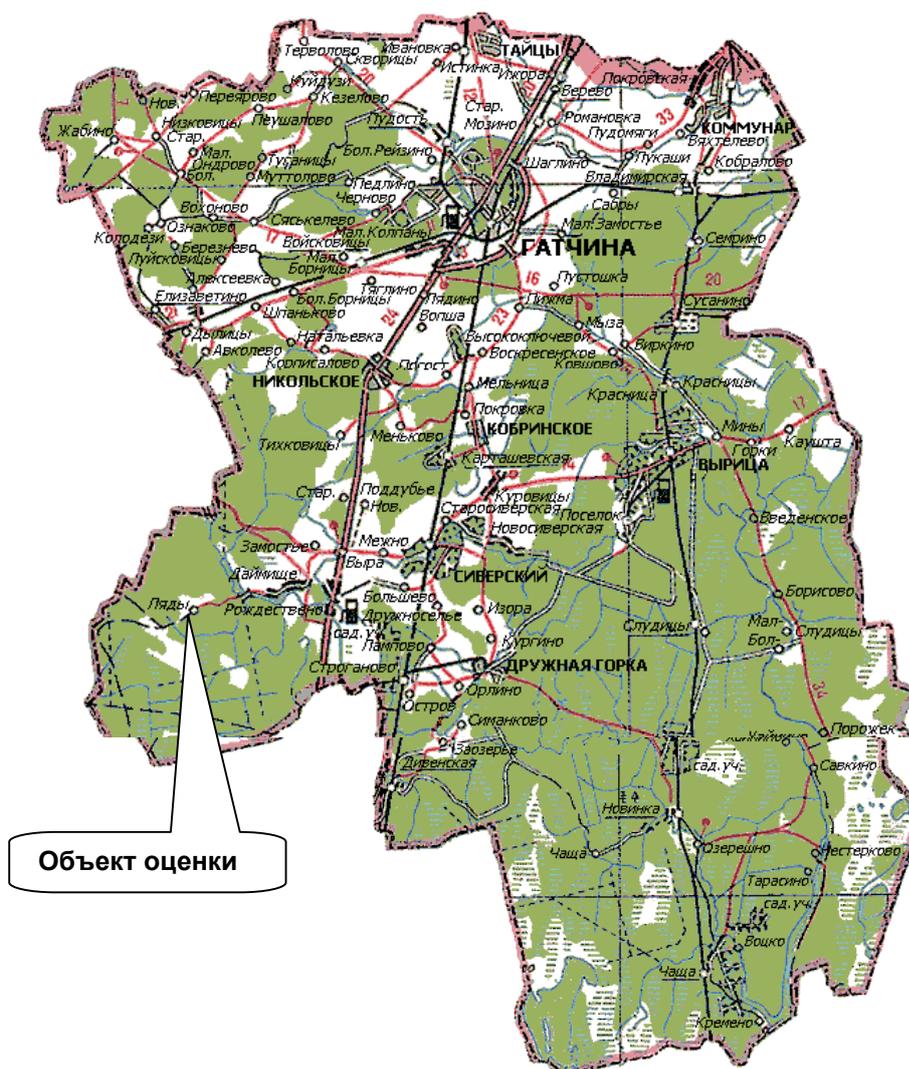
Объект оценки расположен по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д. 13.

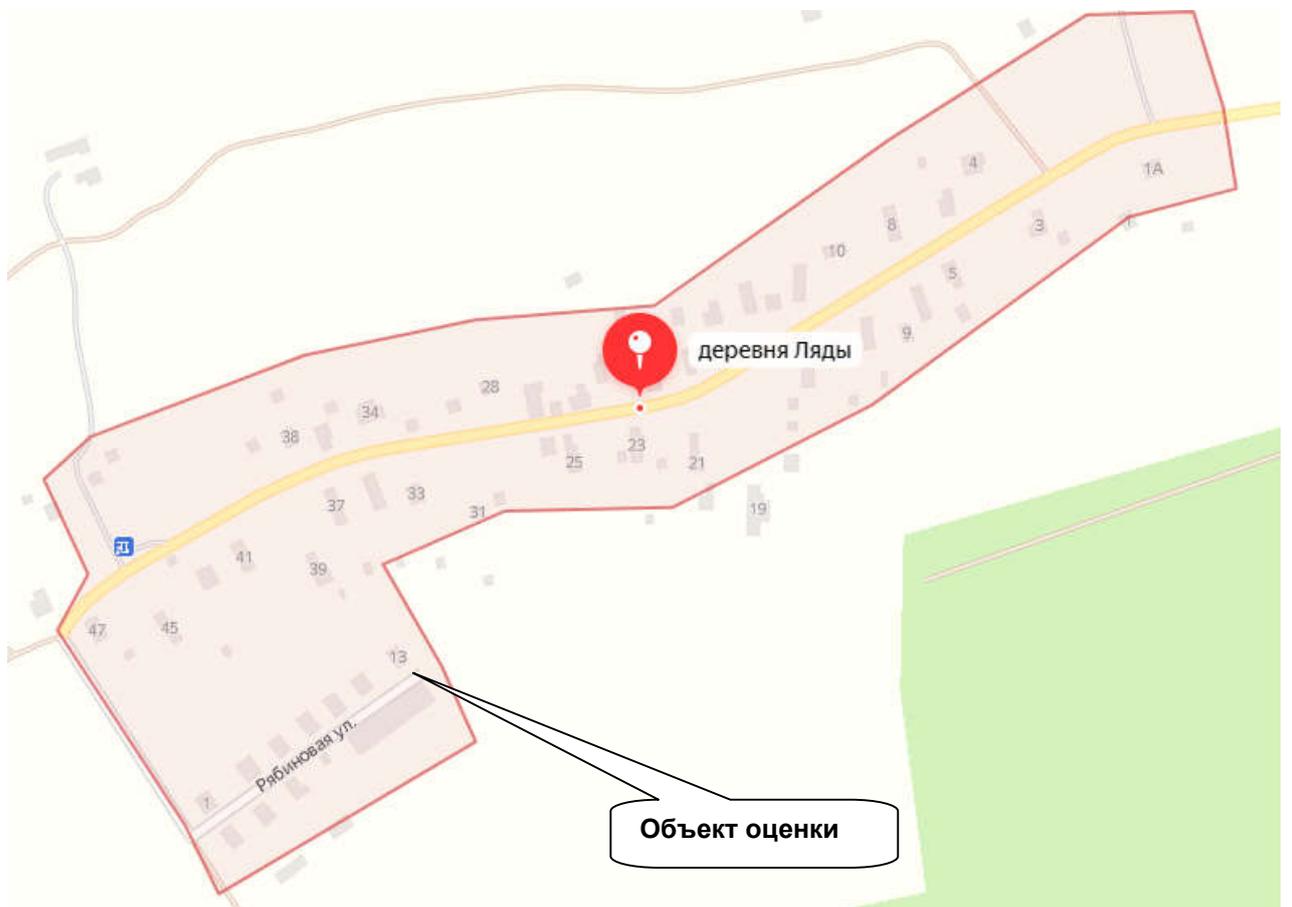
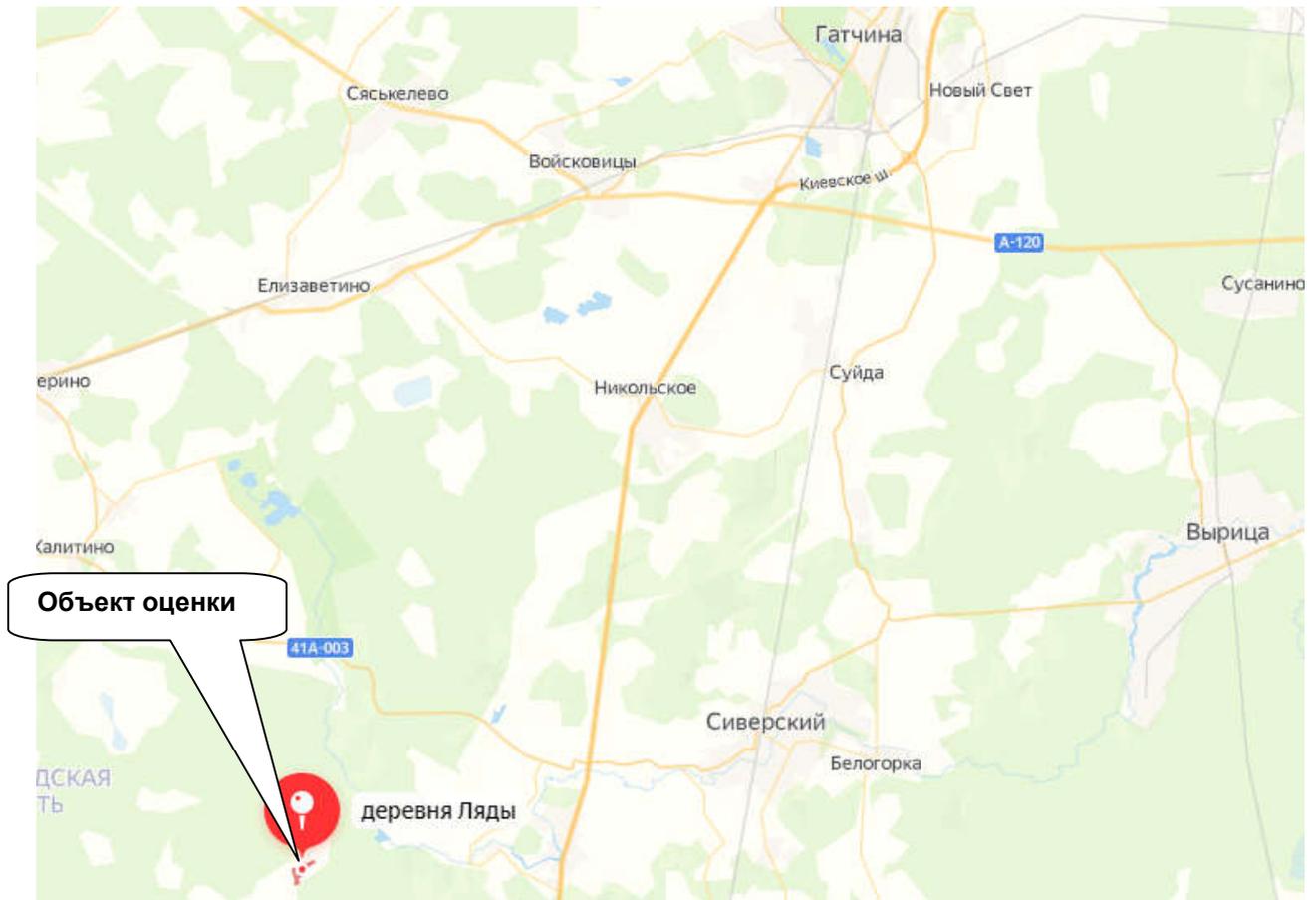
Местоположение Гатчинского района на карте Ленинградской области приведено на карте-схеме области.

### КАРТА - СХЕМА ОБЛАСТИ



Местоположение объекта оценки в Гатчинском районе приведено на схеме.





**Перечень документов, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики**

1. Задание на оценку (Приложение №1 к Договору 203/21 от 01.06.2021 г).
2. Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (на земельный участок).
3. Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (на жилой дом).
4. Копия Технического паспорта.

**Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Таблица № 3

Основное здание	Площадь по наружному обмеру, м2	Высота по наружному обмеру, м	Строительный объем, м3	Общая площадь, м2
жилой дом (лит.А)	105,6	3,05	322,1	76,7
веранда (лит. а1)	5,2	2,70	14,0	4,5
Итого дом				<b>81,2</b>
Площадь земельного участка, сот	<b>6,00</b>			

*Данные приведены на основании Технического паспорта на жилой дом и Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество на дом и ЗУ.*

**Точное описание объекта оценки.**

Объектом оценки является застроенный земельный участок, в состав которого входят жилой дом и земельный участок.

Объект оценки расположен на земельном участке (категория земель - земли населенных пунктов) для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Общая площадь земельного участка 600 м2.

На ЗЗУ находится 1-этажный жилой дом общей площадью 76,7 м2. Дом кирпичный 1987 года постройки.

Земельный участок имеет ровный рельеф, неправильную прямоугольную форму, подъездные пути – грунтовая дорога. Территория участка не огорожена.

В дом подведено электричество, отопление от ТТК, канализация – центральная. На участке скважина. Все коммуникации требуют ремонта.

На дату оценки объект недвижимости много лет не используется.

Движимое имущество не входит в состав оцениваемых прав.

Осмотр производился 01 июня 2021 года в 12-00 Оценщиком Калистратовой Н.А. Фотографии объекта оценки, полученные в результате личного визуального осмотра Оценщиком, представлены в **Приложении №2**.

Подробное описание, произведенное по результатам личного визуального осмотра объекта Оценщиком, приведено в **таблицах №№4,5**.

Таблица №4

Показатель	Описание показателя
<b>Направление (Север, Юг Ленинградской области)</b>	Южное направление Ленинградской области, около 40 км к югу от границы г. Гатчина, в 65-67 км к югу от границы г. Санкт-Петербурга
<b>Расстояние до Санкт-Петербурга</b>	
<b>Наименование МО Гатчинского района Ленинградской области</b>	МО «Рождественское сельское поселение»
<b>Название населённого пункта</b>	д. Ляды
<b>Расстояние от трассы федерального значения (скоростной магистрали)</b>	Киевское шоссе около 10,0 км
<b>Качество дороги от шоссе до объекта оценки</b>	Дорога с грунтовым покрытием
<b>Расстояние от объекта до остановки автобуса или ж/д станции</b>	Расстояние до автобусной остановки около 0,5-0,7 км.
<b>Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрики, заводы, иное)</b>	В Гатчинском районе и г. Гатчина экология благоприятная.
<b>Особые природные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 5 км (озеро, лес, река):</b>	Лес менее 1,0 км

Показатель	Описание показателя
Инфраструктура внутри населенного пункта (магазины, школы, д/с и т. д.)	Инфраструктура д. Ляды развита слабо. Все необходимые объекты социальной инфраструктуры (школа, д/сад, больница и т. д.) находятся в 10 км от объекта оценки (в с. Рождествено).
Заселенность в % соотношении	100 %
Качество окружающей застройки	Однотипная. Тип окружающей застройки – частный сектор (аналогичные участки для ЛПХ, ИЖС) Социальное окружение смешанное –от ниже среднего до выше среднего уровня.
Дополнительная информация	-

Таблица № 5

Адрес объекта оценки:		Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д. 13		
Состояние объекта недвижимости при визуальном осмотре				
Земельный участок, общая площадь, с	6,00	участок имеет ровный рельеф, неправильную прямоугольную форму, ЗУ не огорожен		
Кадастровый номер		47:23:0711002:282		
Категория земельного участка		Земли населенных пунктов		
Разрешенное использование		Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)		
Оцениваемые права	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (на земельный участок)		
Ограничения и обременения		Не зарегистрированы		
Улучшения		1-этажный жилой дом (лит. А, а1)		
Площадь застройки дома (лит. А, а1), м2	105,6+5,2	Копия Технического паспорта		
Общая площадь дома (лит. А), м2	76,7			
Оцениваемые права	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (на жилой дом)		
Ограничения и обременения		Не зарегистрированы		
Кадастровый (условный) номер улучшений объекта недвижимости		47:23:0000000:48809		
Инвентарный номер улучшений		28262		
<b>1-ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ (лит. А)</b>				
1-этажный жилой дом постройки 1987 года. Группа капитальности II. К дому было подведено электричество, отопление – на ТТК, центральная канализация, скважина.				
Фундаменты	бетонные плиты	трещины в швах, сырые пятна на стенах подвала	табл.3	21-40
Стены и их наружная отделка	кирпичные	глубокие трещины и отпадение штукатурки местами	табл. 9	21-30
Перегородки	деревянные	Отклонение от вертикали, трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями	табл. 16	21-40
Перекрытия				
междуэтажное	деревянные	наличие щелей и зазоров в местах сопряжения со смежными конструкциями	табл. 20	21-30
Крыша	шифер	Просветы в отдельных местах, отрыв листов до 10% площади кровли	табл. 30	21-40
Внутренняя отделка				
Полы	линолеум	стертость, линолеум пробит, порван по всей площади пола	табл. 33	41-50
Проемы				
оконные	деревянные створные	Нижний брус и подоконная доска повреждены гнилью, древесина выкрошивается, переплеты расшатаны	табл. 39	41-60
дверные	деревянные	дверные полотна осели и имеют неплотный притвор по периметру коробки, наличники повреждены	табл. 38	21-40
Стены	отделка обоями	Отставание обоев, трещины и порванные места на всей площади, полная потеря рисунка	табл. 42	61-80

Потолок	окраска	Отслоение и вздутие окрасочного слоя со шпаклевкой, на поверхности трещины, выбоины	табл. 45	61-80
ВСТУ	электричество, печное отопление	полная потеря эластичности изоляции, следы прежних ремонтов, отсутствие приборов капельные течи на радиаторах, наличие хомутов, заваренных трещин и свищей на трубах поломка умывальников, унитазов, массовое проржавление трубопроводов	табл. 46, 47, 48	61-80
Прочие	лестница	Выбоины в ступенях, поручни повреждены, лестничные площадки имеют трещины	табл. 51	21-40

Общее состояние оцениваемых улучшений Оценщик определил по результатам личного визуального осмотра объекта согласно укрупненной шкале физического износа зданий «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404 и согласованной с ЦСУ СССР, ЦСУ РСФСР, Госстроем РСФСР и Госпланом РСФСР.

По результатам осмотра Оценщик установил, что состояние дома пограничное между «удовлетворительным» и «неудовлетворительным».

Таблица №6

Процент физического износа	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
21-40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который нельзя откладывать, т.к. он целесообразен именно сейчас
41-60%	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта

Процент физического износа для удовлетворительного состояния определен в диапазоне 21-40%. Стоимость капитального ремонта составляет 12-36% от восстановительной стоимости

Процент физического износа для неудовлетворительного состояния определен в диапазоне 41-60%. Стоимость капитального ремонта составляет 38-90% от восстановительной стоимости.

#### **ВЫВОД:**

Местоположение Объекта оценки для использования под жилую функцию может рассматриваться как перспективное. Объект оценки расположен в экологически чистом Гатчинском районе Ленинградской области на территории МО «Рождественское сельское поселение».

Ближайшее окружение Объекта оценки – аналогичные застроенные земельные участки для ЛПХ и ИЖС. Социальное окружение смешанное – от ниже среднего уровня до выше среднего уровня. Земельный участок расположен в доступной близости от леса (менее 1 км).

Объект оценки может быть использован для круглогодичного проживания. Относится к домам средней ценовой категории, расположен на расстоянии 40 км от г. Гатчина, в доступной удаленности от Санкт-Петербурга. От границы г. Санкт-Петербург объект расположен на расстоянии около 65-67 км и обеспечен хорошей транспортной доступностью. Имеется автобусное сообщение с г. Гатчина. Расстояние до автобусной остановки около 0,5-0,7 км.

Состояние жилого дома пограничное между «удовлетворительным» и «неудовлетворительным».

## АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

### **Краткая характеристика Ленинградской области.**

#### *Географическое положение.*

Ленинградская область расположена на северо-западе Восточно-Европейской равнины. Омывается Финским заливом, Балтийским морем, Ладожским и Онежским озерами. Протяженность территории с севера на юг 325 км, с запада на восток — 446 км. Граничит: на юге с Новгородской и Псковской областями, на западе — с Эстонией, на северо-западе — с Финляндией, на севере — с Республикой Карелия, на востоке — с Вологодской областью.

#### *Население.*

Несмотря на близость крупнейшего экономического центра, территория Ленинградской области довольно слабо заселена, здесь нет ни одного большого (с населением свыше 100 тыс. жителей) города. Более 90% населения — русские. Население области в последние годы устойчиво растет исключительно за счет миграции. Помимо крайне неблагоприятных показателей рождаемости и смертности для Ленинградской области характерна низкая продолжительность жизни у мужчин.

#### *Экономические преимущества и недостатки.*

В Ленинградской области имеются месторождения и ведется добыча бокситов, горючих сланцев, фосфоритов, минерально-строительных материалов, торфа. Ленинградская область находится в договорных отношениях с федеральной исполнительной властью, что дает ее властям большую самостоятельность. На части территории действует режим свободной экономической зоны (район Выборга). Наиболее существенное препятствие экономического развития Ленинградской области — наличие администраций двух субъектов федерации (области и Санкт-Петербурга) на фактически едином социально-экономическом пространстве.

#### *Специализация.*

Хозяйство Ленинградской области тесно связано с Санкт-Петербургом. Помимо сельского хозяйства, снабжающего население города продовольствием, здесь развиты дополняющие экономику Санкт-Петербурга нефтепереработка, электроэнергетика и цементная промышленность. Самостоятельное значение имеют цветная металлургия и целлюлозно-бумажная промышленность.

### **Краткая характеристика Гатчинского муниципального района Ленинградской области.**

*Географическое положение.* Территория Гатчинского района в настоящее время составляет 2850,3 кв.км. Население – 114,9 тысяч человек, уровень безработицы – 1,1% (по состоянию на 01.02.2012 г.). Район находится в пригородной зоне Санкт-Петербурга. По его территории проходит автотрасса Санкт-Петербург – Киев. Граничит с Лужским, Волосовским, Тосненским, Ломоносовским районами и городами Гатчина и Коммунар. В состав МО «Гатчинский район» входит несколько поселков (Вырица, Сиверский, Тайцы, Дружная Горка, Кобринское и др.) и 16 волостей. Всего в районе расположено 234 населённых пункта и 258 садоводческих товариществ.

Гатчинский район находится на пересечении железнодорожных и автомобильных магистралей, соединяющих Петербург со странами Балтии, Украиной и Белоруссией.

*Социально-экономическое положение МО «Гатчинский район»<sup>4</sup>* С 1 января 2006 года, вследствие проведения административной реформы в Ленинградской области, три муниципальных образования – г. Гатчина, Гатчинский район, г. Коммунар, объединились в единое МО «Гатчинский район». В него входят 17 городских и сельских поселений. Это самый крупный муниципальный район по численности в Ленобласти. Население объединенного МО составляет на 1.04.2012 года около 223,8 тыс. человек.

*Экономика.* Во вновь образованном МО «Гатчинский район» более 600 действующих предприятий. Основные отрасли промышленности: строительство, приборостроение, обработка металлов и пластмасс, машиностроение, целлюлозно-бумажная промышленность, деревообработка и производство мебели, пищевая и легкая промышленность, торговля. Хорошо развито сельское хозяйство и сельскохозяйственное производство.

#### **Итоги экономического развития г. Гатчины и Гатчинского района за 2020 год.**

Основные градообразующие предприятия Гатчинского района и предприятия, несмотря на кризис, работают. К тому же хорошая транспортная доступность города позволяет жителям трудоустроиться в Санкт-Петербурге. Это позволяет жителям в меньшей степени ощущать последствия кризиса - снижение уровня доходов, сокращение производств и другие подобные явления.

Уровень экономического развития поселений значительно дифференцирован. Наибольший вклад в экономику района вносит производственный комплекс городов Гатчина и Коммунар – 65,8% от общего объема отгрузки товаров (работ, услуг) собственного производства.

В структуре экономики ведущее место занимают обрабатывающие производства. Их доля в совокупном районном продукте составляет более 73,8%. Среди крупнейших налогоплательщиков - Санкт-Петербургский картонно-полиграфический комбинат в Коммунаре, Гатчинский комбикормовый завод, молочный комбинат «Галактика», 218 АРЗ и завод «Буревестник».

Гатчинский муниципальный район обладает богатым научным потенциалом, который представляют: ПИЯФ им. Константинова, филиал ОАО «Концерн ЦНИИ «Электроприбор» и научно-производственный экспериментальный комплекс «Прометей».

Успешно работает и сельское хозяйство района, сохраняя свои лидирующие позиции по объемам и качественным показателям среди сельхозпредприятий Ленинградской области.

Продолжался рост (хотя и замедлился) среднемесячной заработной платы на крупных и средних предприятиях и организациях района. Самый высокий уровень заработной платы наблюдается в финансовой деятельности, строительстве, а также в организациях по производству и распределению электроэнергии, газа и воды.

<sup>4</sup> По материалам ГРОГС, газета «Гатчинская правда» от 17 марта 2017 года.

Опыт последних лет свидетельствует о повышении интереса инвесторов к территории района с целью размещения различных производств и объектов складской и сервисной инфраструктуры. Обращения инвесторов характеризуются различной отраслевой направленностью: это предприятия машиностроения, металлообработки, пищевые производства, логистические центры, предприятия строительной отрасли. Администрация района выбирает наиболее перспективные проекты. Предпочтение отдается высокотехнологичным производствам.

Среди инвестиционных проектов, планируемых к реализации в ближайшей перспективе – строительство кондитерской ф-ки «Нева» и предприятия по фасовке чая в Новосветовском поселении, складского терминала ООО «ФМ «Ладога» в Веревском поселении, предприятия по производству изделий из металла ООО «ПО «Металлист», уткоф-ки в Пудостьском поселении, автокомплекса для обслуживания большегрузного автотранспорта ООО «Логистика Северо-Запад» в Сусанинском поселении.

Сложившаяся ситуация в экономике страны приостановила многие инвестиционные процессы. Однако, регион, по-прежнему, вызывает большой интерес у инвесторов. После стабилизации ситуации и выхода из финансовых санкций ожидается новый виток развития региона.

**Выводы.** *Подводя итоги развития экономики района и области, можно сказать, что перспективы дальнейшего развития муниципального образования есть. Привлечение частного капитала и инвестирование в экономику уже дали свои результаты. В дальнейшем многое будет зависеть от государ*

**Ленинградская область**<sup>5</sup> стала местом реализации экспериментального проекта по развитию малоэтажного домостроения. Его цель - создание и обеспечение развития альтернативных вариантов домостроения. Один из них - малоэтажное деревянное домостроение на индустриальной основе. При массовом строительстве такого жилья его себестоимость в два раза ниже цены квартиры в традиционном панельном доме, являющимся самым дешевым.

В Ленинградской области более половины жилья из общего количества новостроек составляют индивидуальные дома. 59,6% всего сданного в эксплуатацию в регионе жилья, построено индивидуальными застройщиками с помощью кредитов, собственных накоплений, благодаря участию в различных жилищных проектах, сообщает пресс-служба правительства региона. По оценке директора департамента крупных земельных участков Агентства развития и исследований, в недвижимости (АРИН) Натальи Хмельницкой, емкость всего рынка малоэтажного жилья региона составляет \$5 млрд. Доля "малоэтажек" эконом-класса на сегодня - 3-4%. "Большинство реализуемых в малоэтажном секторе проектов (67 процентов от общего предложения на рынке) позиционируется в бизнес-классе: площади домов - до 450 кв. м, участки - до 35 соток, цена объекта - \$300-500 тыс. Однако, наиболее высоким спросом пользуется именно эконом-класс. Эксперты уверены, что сегмент жилья эконом-класса будет активно развиваться. Основной ресурс для этого - недорогие земли в южном направлении - в Гатчине, Ломоносове, отчасти во Всеволожском районе (в радиусе 50 км от города)

#### **Анализ земельного рынка в Ленинградской области в период кризиса.**<sup>6</sup>

Сегодняшнее положение на рынке земельной недвижимости Ленинградской области можно охарактеризовать как ситуацию отложенного спроса. Рынок занял выжидательную позицию, продажи земли приостановились, покупатели и продавцы просто не знают, что делать: ожидать падения цен или, наоборот, роста, опасаются скачков курсов доллара и евро, ждут серьезных шагов правительства по стабилизации рубля. Кризисы в стране превращаются в норму жизни, очередные новогодние сюрпризы.

У застройщиков земельных объектов – проблемы с кредитами. Многим компаниям просто не хватает денежных средств для завершения начатых проектов, и они продают ранее приобретенные земельные участки для своих проектов по цене, ниже «общепринятой» до кризиса, иногда явно завышенной. Именно эти участники земельного рынка испытывают в настоящее время нокадаун от кризиса.

Другая группа участников земельного рынка, «пострадавшая» от банковско-кредитного паралича, - производители сельскохозяйственной продукции. Большинство из них не имеют необходимых денежных средств на развитие бизнеса и напрямую зависят от банковских кредитов. В зимний и ранний весенний период фермерские и крестьянские хозяйства получают в банке целевой заём на закупку удобрений, семян, техники, горюче-смазочных веществ, найм сезонной рабочей силы. В конце осени, после сбора и реализации урожая, кредит погашается. Традиционное время взятия кредитов совпало с развитием кризиса. Большинство производителей сельхозпродукции или вовсе не удастся решить вопросы кредитования, или, как водится, кредит будет предложен на условиях, не обеспечивающих рентабельность производства. Поэтому собственники таких сельскохозяйственных земель задумываются над вопросом или частичной их продажи для высвобождения средств на поддержание своих хозяйств, или полной продажи всей имеющейся земли. При этом высвобождаются очень интересные, в плане их дальнейшей перспективы, земли: находящиеся вблизи крупных городов и промышленных зон, вдоль автомобильных дорог и железнодорожных путей.

Интересно, что такие земли рассматриваются как наиболее привлекательные для потенциального инвестора, в том числе и зарубежного. Рыночная стоимость сельскохозяйственных земель значительно ниже земель любой другой категории. Несмотря на то, земли сельскохозяйственного назначения – единственный вид земель, которые не могут быть приобретены иностранными компаниями или гражданами, разработан механизм взаимодействия с иностранными партнёрами, при котором сельскохозяйственный участок приобретает российская компания с использованием средств иностранного инвестора, после чего переводится в другую, нужную инвестору категорию, а затем, на основании ранее заключённого договора, производится переуступка права собственности. Используя известное выражение Виктора Степановича Черномырдина, можно констатировать: «нам никто не мешает перевыполнить наши законы». И не важно, что российские сельхозпроизводители вынужденно «сворачивают» бизнес. Ведь сельхозпродукцию можно привезти, как всегда, из-за рубежа.

<sup>5</sup> 18.07.10 Ленинградская область стала местом реализации экспериментального проекта по развитию малоэтажного домостроения

<sup>6</sup> [http://www.zemvopros.ru/page\\_625.htm](http://www.zemvopros.ru/page_625.htm)

Наиболее стабильным в текущий период остаётся рынок продаж небольших земельных участков. Снижение цен за последние 3-4 месяца идёт менее интенсивно, чем падение цен на коттеджи, составив в среднем 2-3%. Это самый независимый от банков сектор загородной недвижимости, весеннее оживление в котором не остановить никакими кризисами. Максимальный спрос фиксируется на участки стоимостью от 500 тысяч рублей до 1,5 млн. руб. с площадями 10-20 соток. Самыми популярными районами остаются Всеволожский, Выборгский и Приозерский. Проявляется повышение интереса к другим районам – Гатчинскому, Тосненскому и Кингисеппскому.

Земельный рынок, отличающийся инертностью (в сравнении, например, с самым динамичным сегментом рынка недвижимости – квартирным), является наименее уязвимым по отношению к кризисным влияниям.

Рынок земельной недвижимости Ленинградской области крайне неоднороден. Выделяются депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом.

Условно выделены несколько зон инвестиционной активности:

- 1 кольцо: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;
- 2 кольцо: в радиусе 30-80 км от Санкт-Петербурга;
- 3 кольцо: в радиусе свыше 80 км от Санкт-Петербурга.

### **Изоляция с комфортом<sup>7</sup>**

Карантин внес коррективы в развитие рынка загородной недвижимости Петербурга и Ленобласти

Прошлый год на рынке загородной недвижимости Петербурга и Ленобласти не был богат на события. Общий объем спроса, цены, популярные локации оставались неизменными. Однако произошли изменения в структуре спроса — петербуржцы оценили прелести загородной жизни, а «сельская ипотека» под 3% могла бы стимулировать покупки в 2020 году. Но правки в прогнозы по рынку внес карантин, превратив продавцов в арендодателей. Сегодня эксперты обсуждают, сможет ли вынужденная изоляция приучить петербуржцев жить на природе.

#### *Ипотечные надежды*

На 2020 год участники рынка загородной недвижимости возлагали определенные надежды. «Многие петербургские семьи стали все чаще рассматривать загородную недвижимость как альтернативу городскому жилью. Как правило, при равной цене дом обладает большей площадью и собственным земельным участком», — говорит Александр Гиновкер. Однако, добавил эксперт, зачастую у таких покупателей остро встает вопрос социальной инфраструктуры, особенно, если в семье есть дети школьного или дошкольного возраста.

Дмитрий Синочкин, шеф-редактор еженедельника «Недвижимость и строительство Петербурга», также отмечает рост популярности загородных домов для постоянного проживания. «Последние год-полтора заметно растет популярность индивидуального жилищного строительства по сравнению с традиционным дачным форматом. Люди приезжают на несколько дней в неделю или живут постоянно, хотя работают в городе», — говорит он.

Дополнительным драйвером рынка могла бы стать «Сельская ипотека» — государственная программа софинансирования ипотеки в сельской местности. Теоретически с 2020 года можно взять кредит на покупку жилья в поселке или городке с населением ниже 30 тысяч по ставке 3% и ниже. «Важно знать, что часть таких территорий находится в получасе езды от кольцевой автодороги. Например, поселок Рошино — место дачного отдыха. Если внимательно изучить перечень населенных пунктов, можно найти и такие, до которых 15-20 минут езды на машине от КАД. Эксперты уже отметили, что под действие программы попали территории, где активно идет коттеджная застройка», — обращает внимание ипотечный брокер компании «Адвекс» Елена Марченко.

«В этом плане более оперативно сработали игроки первичного рынка квартирного жилья: на данный момент заключено несколько десятков сделок со ставкой 2,7%. Однако уже появились и проекты загородного сегмента, участвующие в программе», — говорит Ольга Трошева. «С появлением «Сельской ипотеки» спрос на загородную недвижимость повысился. Если, наконец, определят регламент проведения сделок по строительству и реконструкции загородных домов, будут продаваться и недостроенные объекты», — полагает Валерий Лебединцев.

Еще один нюанс заключается в том, что ипотека на загородную недвижимость — более сложный продукт для банка, нежели кредит на покупку квартиры. «Если квартира — стандартный товар, то частный дом — сугубо индивидуальный, и банку трудно оценить риски. Минстрой много говорит о стандартизации загородного жилья, но это противоречит самому понятию: индивидуальный дом не может быть стандартным. В то же время правительство Ленобласти готовит пакет мер, который сдвинул бы фокус интереса именно на сельские территории — например, ограничить этажность до 3-5 этажей», — говорит Дмитрий Синочкин.

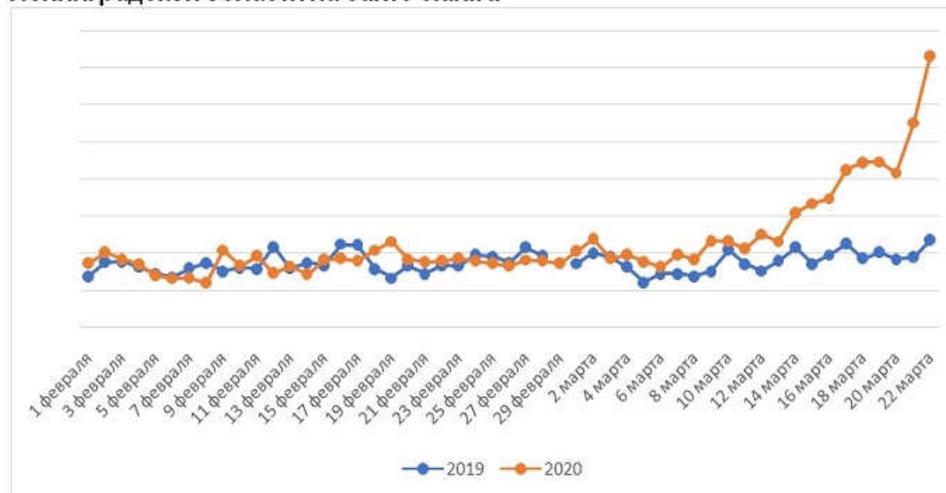
#### *Карантин ломает планы*

В краткосрочной перспективе рынок загородной недвижимости будет, как и многие другие области экономики, зависеть от карантинных мер по предотвращению распространения вируса COVID-19. Карантин уже привел к росту запросов на аренду коттеджей.

«Загородный дом сегодня выбирают, во-первых, для того чтобы переждать эпидемию коронавируса за городом, где меньше плотность населения и вместе с тем — риски инфицирования. Уже понятно, что счет идет на недели и месяцы, а не дни. Во-вторых, загородный дом сегодня — это альтернативный вариант летней поездке на море. Закрытие границ со странами, отмена авиасообщений ставит под сомнение заграничный отпуск в ближайшие месяцы. Такие клиенты также выбирают долгосрочную аренду», — отмечает Алексей Попов.

<sup>7</sup> <https://spb.plus.rbc.ru/news/5e9541b67a8aa921766be6b6>

### Динамика роста поисковых запросов на аренду домов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области на сайте cian.ru



Источник: Аналитический центр Циан

Рост спроса на 50-60%, о котором говорят сегодня — это достаточно приблизительные цифры, поскольку нет сводного ресурса, который позволял бы в той же мере, как в городе, следить за рынком аренды. Кроме того, рынок небольшой, поэтому подвержен сильным колебаниям. Но в целом да, аналитики, с которыми мы работаем, наблюдают рост интереса к этому формату», — уточняет Дмитрий Синочкин.

С ростом спроса растет цена. По подсчетам ЦИАН, средняя ставка долгосрочной аренды на коттеджи сегодня в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составляет 138 тыс. рублей, с учетом элитного класса при средней площади 230 кв. м. Ставка долгосрочной аренды за прошедший месяц увеличилась со 136 тыс. рублей до 138 тыс. рублей (+1,5%). Год назад, в марте 2019 года, средняя ставка составляла 134 тыс. рублей, а в 2018 году — 120 тыс.

«Собственники домов в Ленобласти начинают реагировать на изменяющиеся условия рынка. Так, многие стали повышать ставки: кто-то прибавляет по 5 тыс. рублей, а кто-то сразу плюсует больше. Все зависит от объекта. Кроме того, многие стали менять текст объявлений. Например, хозяева дописывают такие моменты, как уединенное расположение дома или тот факт, что дом находится вне густонаселенного садоводства», — отмечает Белла Малышева.

Сделки купли-продажи, наоборот, замедляются. «В текущей обстановке решение жилищного вопроса выходит далеко не на первый план. К тому же рекордный спрос на аренду домов в период эпидемии способствует «переквалификации» собственников из продавцов в арендодатели. То есть объем предложения в продаже может сократиться, а цены — вырасти как минимум за счет очередного витка девальвации рубля в марте», — резюмирует Алексей Попов. Поэтому по результатам 2020 года эксперт ждет снижения спроса на покупку загородной недвижимости.

С другой стороны, по словам Дмитрия Синочкина, по окончании карантина возможны разные сценарии. «Необходимость социального дистанцирования может закрепиться как привычка, либо, наоборот, все бросятся друг другу в объятия. Все зависит от того, насколько комфортно человеку будет социальная изоляция — а на природе она переносится легче — и не будет ли проблем с пополнением запасов необходимых продуктов, с вызовом врача», — заметил он. В целом, по мнению эксперта, популярность загородного домовладения будет расти.

#### Спрос на загородную недвижимость в Ленобласти вырос на 30%.<sup>8</sup>

За 2020 год спрос на загородную недвижимость в Ленинградской области увеличился на 29,6%, по сравнению с 2019 годом. Спрос на дома для постоянного проживания увеличился на 42,66%.

Пик спроса на дачи в области пришелся на май-июнь. Дачами интересовались 30,65% покупателей, участками под застройку — 25,83%. Спрос на коттеджи в этот период составлял 23,69% от всех запросов, сообщает «Загородное обозрение».

В настоящее время на рынке загородных домов Ленинградской области представлено 10,6 тыс. объектов. Стоимость самых доступных объектов составляет 150 тыс. руб., самый дорогой объект в продаже находится в Выборгском районе. Площадь основного здания составляет 970 кв. м., площадь земельного участка — 83 сотки. Стоимость этой загородной недвижимости превышает 1 млрд рублей.

#### Итоги 2020 года на рынке загородной недвижимости Петербурга и Ленинградской области<sup>9</sup>

2020 год оказался весьма нетипичными для практически всех сфер жизнедеятельности страны. Рынок загородной недвижимости не остался в стороне и также ощутил на себе последствия пандемии и вынужденной самоизоляции граждан. При этом нельзя сказать, что эти последствия оказались деструктивными для рынка.

Начало года

<sup>8</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4640726>

<sup>9</sup> [https://www.poselkispb.ru/stati/rynok\\_nedvizhimosti/pervoe-polugodie-2020-na-rynke-zagorodnoy-nedvizhimosti.html](https://www.poselkispb.ru/stati/rynok_nedvizhimosti/pervoe-polugodie-2020-na-rynke-zagorodnoy-nedvizhimosti.html)

Уже в марте отметился рост цен на объекты: прирост в городе составил 4%, в области – 2%. Тем временем, застройщики начали фиксировать увеличение спроса на «загородку», который составлял от 20% до 100%. Очень многие горожане стремились перебраться за город ещё до начала пикового сезона. Также девелоперы отметили, что решения о покупке стали приниматься гораздо быстрее. Это касается как эконом-, комфорт-, так и бизнес-класса. В то же время выросло количество сделок со 100%-ой оплатой. За I квартал 2020 года в стране было введено 15,4 млн «квадратов» жилья, из которых 8 млн (т.е. больше половины) пришлось непосредственно на индивидуальное жилищное строительство. Прирост к аналогичному периоду 2019 года составил 3,9%. Увеличение спроса наблюдалось и на рынке новостроек Ленинградской области. В тройке лидеров по объёмам спроса оказались Всеволожский, Гатчинский и Ломоносовский районы.

#### *Доля ИЖС за первые полгода*

Подводя итоги первого полугодия 2020 года, Росстат впервые не привел данные по общей площади индивидуальных домов. Известно, что в стране за шесть месяцев ввели 28 млн «квадратов» жилых площадей, что составляет 365,9 единиц (квартир и домов). Из них 105,3 тыс. частных домов, в том числе на садовых участках. По данным Росстата, за первые полгода на садовых участках введено 1,3 млн квадратных метров в 13 тыс. домов. (+44,4% к показателю 2019 года). Исходя из средней площади домовладений (100 кв. метров для садовых, 140 кв. метров для ИЖС), можно посчитать, что россияне ввели в строй более 14 млн «квадратов» индивидуальных домов, что составляет больше половины от полугодичного объёма недвижимости в стране.

#### *Объёмы спроса превысили предложение*

Консалтинговый центр «Петербургская недвижимость» сообщил, что в первом полугодии объёмы предложения оказались ниже объёмов спроса. За II квартал в регионе вышли на рынок 4 коттеджных посёлка, 800 лотов. Если сравнить данные с показателями 2019 года, снижение составило 37%. Подавляющее большинство введённых объектов обеспечили земельные участки без обязательного строительного подряда (96%). Что касается полугодичных результатов, на рынок вышло 1,9 тыс. лотов (-28% по отношению к первому полугодю 2019 года. В период с апреля по июнь было продано 3 тыс. лотов, что сопоставимо с полугодичными результатами 2015-2019 гг., а также с итогами успешных для «загородки» 2013-2014 гг.

#### *Распределение спроса по ценовым категориям*

Знаковой тенденцией для рынка стало смещение покупательского интереса с бюджетных объектов (до 100 тыс. руб./сотка) на лоты среднего и высокого ценового сегмента. Доля продаж участков эконом-класса сократилась, вследствие чего выросло количество реализованных объектов средней ценовой категории стоимостью 100-300 тысяч рублей за сотку. Прирост составил 6,4 п.п. Такие участки приобрели за полугодие более половины покупателей. Этот же сегмент затронул наибольший рост цен, плюс 34% за квартал, средняя цена достигла 2,2 млн рублей за участок. Повышение цен коснулось и наиболее дорогих наделов, стоимость стала достигать более 500 тыс. рублей за сотку или 9,3 млн рублей за участок. Прирост к I кварталу 2020 г. составил 30%. Участки стоимостью 300-500 тыс. рублей за сотку также подорожали на 29% (за год), до 7 млн рублей. Бюджетный сегмент, в свою очередь, подешевел на 2%, до 700 тыс. рублей за лот.

Большая часть продаж (55%) пришлась на северные районы области: Приозерский, Выборгский, Всеволожский.

Результаты первого полугодия, во многом, оказались очень неожиданными. Безусловно, условия самоизоляции сыграли здесь не последнюю роль. Желающих проводить карантин на территории города оказалось не так много, поэтому граждане смогли оперативно оценить все достоинства загородной жизни. Решения в этот период принимались быстро, так как взрывной спрос на объекты был очевиден, и покупатели не хотели упускать достойные лоты.

#### **Общая структура покупательского спроса для жилищного строительства<sup>10</sup>**

Предпочтения покупателей по направлениям традиционно распределяются следующим образом:

30%—Курортный и Выборгский, 25%—Всеволожский, 20%— Петродворцовый и Ломоносовский, 20% — Гатчинский. Впрочем, по имеющейся доступной информации однозначно оценить спрос не представляется возможным. Существует достаточное количество примеров, когда дома в коттеджных посёлках не продаются достаточно долго после их постройки.

Существующая в ряде риэлтерских компаний практика проведения реальных загородных сделок позволяет определить основные критерии предпочтений покупателей (в целом по области). Большинство покупателей, из-за недостаточности предложений, рассматривают сразу несколько районов (60%). Причем выбор покупателей носит сугубо субъективный характер, и может сочетать в себе или один, или несколько ниже перечисленных критериев:

1. **Расположение объекта в экологически благоприятном районе**, сочетающем в себе следующие характеристики: **близость водоема** (70%) (удаленностью от 50 до 100 метров, а лучше всего—непосредственно на берегу (30%). **Наличие леса** (60%)—удаленностью от 200-500 до 600-1500 метров. Современная тенденция—повышенные требования к качеству воздуха (20%), отсутствие неблагоприятного радиационного фона(40%), отсутствие опасных для населения концентраций радона (45%).

2. **Развитая транспортная доступность объекта**: наличие непосредственного асфальтированного (или с твердым покрытием) подъезда к объекту (80%), расстояние до шоссе до 100 метров (50%), до 500 метров (40%). Наличие транспортных коммуникаций (железнодорожная станция от 600 метров, маршрутные автобусы от 100 метров). Особое внимание концентрируется на содержании дорог и их обслуживании в зимний период (60%), наличие перспективы дальнейшего развития схем движения в данном районе.

3. **Наличие центральных коммуникаций на объекте (инженерная оснащённость)**. Требования по электричеству—заключен договор и мощность от 10 до 20 кВт (90%). Наличие газоснабжения (или реальная возможность подключения к магистральному газу) в обязательном порядке привлекает внимание всех 100% потребителей. Система водоснабжения объекта— подведение воды в дом (90%). На качество воды из колодца,

<sup>10</sup> <http://www.fd-group.biz/>, <http://www.vseposelki.info/analiz-sprosa.html>

скважины обращают внимание 70% потребителей. Наличие канализации обязательно (особенно для коттеджей): центральная 80% предпочтений, местная— 60%. Телефон предпочтителен только в ближайших пригородах и близких к районным центрам поселках (40%).

4. **Расстояние до Санкт-Петербурга:** наибольшая ликвидность наблюдается у тех объектов, которые расположены в районных центрах (более 50%) или территориях, близко прилегающих к городу на расстоянии 25-35 км. (70%). Требования покупателей по удаленности для коттеджа («постоянно жить за городом, работать в городе») — 15-20 км. (60% предпочтений). Если цель покупателя отдых — то расположение дачи предпочтается в 30-50-ти км. (60%), , до 100-120 км (30%). Расстояние ближе 10 км не является ликвидным (из-за загрязненности ближайшего пригорода).

5. **Качество домостроения (работа строителей + материалы).** На качество кирпичной кладки, монтажа конструкций, технические решения в проекте и т.д. обращают особое внимание более 80% потребителей. Наличие хозяйственных построек: (гараж, хозблок, летняя кухня, гостевой дом, отдельно стоящая баня) и иных дополнительных улучшений (клумбы, сад, огород, забор, парники, теплицы и т.д.) — предпочитают 40% потребителей.

6. **Характерная особенность российского потребителя** — размер земельного участка: минимум 12-15 соток (80% предпочтений), верхний предел ограничен только стоимостью земли.

7. **Принадлежность целевого назначения земли к той или иной категории** является определяющим критерием для 60% потребителей. ИЖС (ЛПХ в зоне поселений) предпочитают более 50% покупателей. Земли категории с/х назначения для дачного строительства предпочитают около 35% потребителей.

8. **Готовность пакета документов для оформления купли-продажи объекта** является «фоновым» (60%), но часто и ключевым условием выбора того или иного объекта для 30% покупателей. В целом потребители смирились с мыслью, что более 80% выставленных на продажу объектов не имеют полной готовности в 80% случаев, не имеют четкого межевания границ более 50% участков, 30% не имеют установленных законом правоустанавливающих документов.

9. **Ценовой диапазон предложения** является определяющим для 80% потребителей с учетом принадлежности к той или иной категории платежеспособности.

10. **Сезонность рынка** (в январе-феврале активность покупателей традиционно снижается, хотя последнее время роль сезонности снижается).

11. **Отсутствие поблизости крупных садоводств, деревень**, где население злоупотребляет спиртными напитками и «промышляет» воровством. Отсутствие цыганских таборов и других деклассированных элементов и дивиантных групп.

**Предпочтения покупателей по объектам экономичного класса распределяются следующим образом:**

1. Требования по метражу: 300-400 м<sup>2</sup> и более — 15-20%; 200-300 м<sup>2</sup> — 35%; 150-200 м<sup>2</sup> — 45-50%. Площадь дома в представлении большинства потребителей уходит от гигантизма к здравому смыслу. Спросом пользуются все более эргономичные дома. Не стоит забывать, что каждый квадратный метр требует отопления, освещения, поддержания в достойном состоянии и прочих расходов.

2. Размер земельного участка: от 12 соток — 35-40%; от 20 соток — 55-60%. Верхний предел ограничен только стоимостью земли и финансовыми возможностями приобретателя.

3. Категорию ИЖС предпочитают более 50 % покупателей.

4. Близость водоема важна для 70% покупателей.

5. Наличие леса не далее 1-1,5 км — для 60%.

6. Наличие сауны: размещенной в доме — 24-30%, размещенной в отдельной дворовой постройке — 45-55%.

7. Наличие ограждения участка (забора) — 60-75%.

8. Наличие иных улучшений: бассейн, выполненные работы, но благоустройству — до 10%.

9. Наличие акта приемки в эксплуатацию и зарегистрированный на праве частной собственности объект предпочитают более 60% потребителей, за наличие возможности «довести» строительство по субъективному усмотрению высказались 15%.

10. Ориентации на постоянное проживание придерживаются около 25-30% горожан, пожелания приобретения домов для сезонного отдыха высказывают 35-40% потребителей.

## **Выводы**

*Представленные данные позволяют сделать несколько выводов*

*На дату проведения оценки в районе местоположения Объекта оценки достаточное количество предложений на продажу земельных участков и жилых домов. Оценщик принял для расчетов предложения по объектам, расположенным в ближайшем окружении, на близком к ОО расстоянии.*

*За 2020 год спрос на загородную недвижимость в Ленинградской области увеличился на 29,6%, по сравнению с 2019 годом. Спрос на дома для постоянного проживания увеличился на 42,66%.*

## **Ситуация на загородном рынке в Гатчинском районе.**

**Гатчинский район** - один из самых развитых в регионе. К счастью, промышленное развитие не превратило эти места в отстойник, здесь сохранилось немало красивейших и экологически чистых уголков по берегам реки Оредеж, причем здешние сосновые леса ничем не уступают тем, что расположены на севере и северо-западе. А в климатическом отношении юг вообще в очевидном выигрыше, поскольку лето здесь продолжается несколько дольше, чем в северных районах.

Окрестности Сиверской или Вырицы постепенно застраиваются коттеджами и коттеджными поселками. На то есть ряд причин. Гатчинский район на сегодняшний день объективно является одним из самых привлекательных и перспективных для размещения инвестиционных ресурсов. Это обусловлено, во-первых, сравнительно малой удаленностью от Петербурга (районный центр Гатчина находится в 44 километрах от города), во-вторых, большой территорией: Гатчинский район — один из крупнейших в области, его площадь составляет 2863 квадратных километра. Опять же, здесь развита промышленность, есть подготовленные кадры, а это, понятное дело, привлекательно для инвестиций. Плюсом является и хорошая транспортная досягаемость практически любых мест

этого района. Через него проходит республиканская автомобильная трасса Петербург–Киев, три железнодорожные ветки, имеется широкая сеть асфальтированных дорог, налажено движение общественного транспорта. Администрация МО «Гатчинский район» старается проводить активную инвестиционную политику, особенно в производственной сфере – руководством даже создана специальная рабочая группа по размещению новых производств на территории района. И если кто-то решит разместить еще одно производство, он не окажется без поддержки и внимания со стороны местных властей.

Доходность загородного строительства сегодня колеблется от 16 до 20% и зависит, в первую очередь, от местоположения участка, на котором строится дом. В сегодняшних условиях кризиса, ажиотажа на рынке загородного строительства нет, предложение превышает спрос, рентабельность строительства снижается.

Маркетинговый период земельных участков и домовладений составляет от 1-2 месяцев (для ликвидных предложений) до года (для неудачно расположенных участков или удаленных от С-Пб), а иногда даже более. Наиболее вероятен с учетом времени на оформление сделки период от 9 до 12 месяцев. Практически все фирмы, начиная продавать дом или участок, фиксируют в договоре не ту сумму, которая будет за него выручена, а то количество денег, которые гражданин получит на руки после завершения сделки. Скидки на уторговывание при этом определяются многими факторами и составляют 5-10% по жилым домам и по земельным участкам назначения ЛПХ (ИЖС).

#### **МО «Рождественское сельское поселение».**

**Ляды**<sup>11</sup> (фин. *Lätä*) — деревня в Рождественском сельском поселении Гатчинского района Ленинградской области. «Ляды» — запущенные пашни, заросшие кустарником или молодым лесом

Деревня расположена в юго-западной части района на автодороге **41К-475** (Выра — Ляды).

Расстояние до административного центра поселения — села Рождествено, 13 км.

Расстояние до ближайшей железнодорожной станции Сиверская — 18 км

Численность населения на 01.01.2017 года — 54 человека.

Информация, собранная Оценщиком из открытых достоверных источников о застроенных земельных участках категории земли поселений назначения ЛПХ или ИЖС, расположенных в д. Ляды и ближайших населенных пунктах, соответствующих объекту оценки по основным параметрам сравнения на май 2021 года приведена в **Приложении 3** и таблице №7.

Диапазон предложений на аналогичные застроенные земельные участки в зависимости от местоположения, транспортной доступности, года строительства, готовности объекта и т. д. составляет 27000-33000 руб за 1 м2 площади жилого дома. Стоимость участка во многом определена его местоположением, транспортной доступностью, наличием или возможностью подключения коммуникаций, удаленностью от природных объектов, разработанностью, площадью участка и другими факторами.

Информация, собранная Оценщиком из открытых достоверных источников, о предложениях на свободные земельные участки назначения ЛПХ, ИЖС в д. Ляды в мае 2021 года и за шесть месяцев, предшествующих дате оценки, приведена в **Приложении 3** и таблице №8. Диапазон стоимости предложений на земельные участки в зависимости от местоположения составляет 80000-117000 руб за 1 сотку.

#### **Выводы:**

- *Гатчинский район пока не настолько привлекателен для загородного домостроения как Всеволожский или Приозерский. Однако, учитывая, что резервов там практически нет, рост интереса к Южным районам в целом и Гатчинскому району, в частности, неизбежен. Недостатком является недостаточное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры и отсутствие водоемов. Однако, ситуация с транспортной доступностью изменилась после окончания строительства КАД и реконструкции Киевского шоссе.*

- *Доходность загородного строительства сегодня колеблется от 16 до 20% и зависит, в первую очередь, от местоположения участка, на котором строится дом.*

- *На вторичном рынке ИЖС в Гатчинском районе ситуация не однозначна. Разброс цен велик и зависит от местоположения, качества отделки и окружения.*

- *Диапазон цен на застроенные земельные участки в зависимости от местоположения, готовности дома, уровня отделки и года строительства значителен. Подобные оцениваемому объекту предлагаются по цене 27000-33000 руб за 1 м2 площади жилого дома.*

- *Диапазон цен на свободные земельные участки назначения ЛПХ или ИЖС в зависимости от конкретного местоположения составляет -80000-117000 руб за 1 сотку.*

- *Наиболее вероятный маркетинговый период земельных участков и жилых домов в Гатчинском районе составляет с учетом времени на оформление сделки 9- 12 месяцев.*

- *Скидки на уторговывание составляют 5-10% по жилым домам и земельным участкам назначения ЛПХ (ИЖС).*

11

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D1%8F%D0%B4%D1%8B\\_\(%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D1%8F%D0%B4%D1%8B_(%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C))

Таблица №7

объекты сравнения	ОО	ОС1	ОС2	ОС3
адрес	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д.13	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая	Ленинградская область, Гатчинский район, д.Грязно, Центральная, д. 6	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Даймище, Большой пр
цена предл., руб	?	2550000	3000000	2200000
площадь ЗУ, с	6,00	6	21	12
стоимость , руб/ с		425000	142857	183333
ст-сть S дома, руб/м2		32278	30000	27500
назначение зем уч	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
площадь дома	76,7	79,0	100,0	80
площадь застройки , м2	105,6	105	138	110
Коэффициент застройки ЗУ ( S здания/S участка)	0,176	0,175	0,066	0,092
мансарда	нет	нет	нет	нет
веранда	есть	есть	есть	есть
качество дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
год постройки	1987	80-е	60-е	60-е
состояние дома	удовл	удовл	неудовл	удовл
состояние отделки	требует ремонта	требует ремонта внутр отделки (под чистовую отделку)	требует ремонта	требует ремонта
лес, река	лес менее 1,0 км	лес менее 1,0 км	лес менее 1,0 км	лес менее 1,0 км
транспортная доступность	0,5-0,7 км до остановки автобуса	0,5-0,7 км до остановки автобуса	0,5-0,7 км до остановки автобуса	0,5-0,7 км до остановки автобуса
инженерные коммуникации	эл-во, отопление - ТТК, скважина, канализация	эл-во, отопление - ТТК, скважина ( в дом не заводили), канализация	эл-во, отопление печное, водопровод, туалет на улице	эл-во, отопление - ТТК, печь, скважина, локальная кан-ция (заведены в дом)
доп. сведения о постройках	нет	нет	нет	нет
доп информация	участок неправ прямоугольной формы, не огорожен	участок огорожен	участок огорожен	1/2 часть дома, участок огорожен
фото				
предл./сделка	сделка	предл	предл	предл
права на ЗУ	собств	собств	собств	собств
права на улучшения	собств	собств	собств	собств
обременение	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
дата предл., сделки	май.21	май.21	май.21	дек.20
источник информации	Заказчик	АН, <a href="https://www.emls.ru/">https://www.emls.ru/</a>	АН, <a href="https://www.emls.ru/">https://www.emls.ru/</a>	АН, <a href="https://onrealt.ru/">https://onrealt.ru/</a>

Таблица №8

Параметр	ОО	ОС1	ОС2	ОС3	ОС4	ОС5
Населенный пункт	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д.13	Ленинградская область, Гатчинский район, д.Ляды	Ленинградская область, Гатчинский район, д.Ляды, ул. Лесная	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Выра, Большой пр., 61	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Чикино	Ленинградская область, Гатчинский район, с. Рождествено
Площадь, с	6,00	12,00	15,0	15	16,2	6
Назначение ЗУ	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	эл-во, скважина, канализация	эл-во	эл-во по границе	эл-во по границе	эл-во по границе	эл-во по границе
Цена		<b>1400000</b>	<b>1650000</b>	<b>1200000</b>	<b>1500000</b>	<b>550000</b>
Предл/ сделка	сделка	предл	предл	предл	предл	предл
Права	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Прочее	участок неправильной формы, не разработан, не огорожен	не разработан, огорожен	не разработан, не огорожен	разработан, не огорожен	разработан, не огорожен	разработан, не огорожен
Время предл/ сделки	май.21	апр.21	апр.21	май.21	май.21	май.21
Доп информация		бытовка			бытовка	
Источник информации	Заказчик	АН <a href="https://multilisting.su/">https://multilisting.su/</a>	АН, <a href="https://onreal.ru/">https://onreal.ru/</a>	АН, <a href="https://www.emls.ru">https://www.emls.ru</a>	АН, <a href="https://www.emls.ru">https://www.emls.ru</a>	АН, <a href="https://multilisting.su/">https://multilisting.su/</a>
Цена, руб/сотку		<b>116667</b>	<b>110000</b>	<b>80000</b>	<b>92593</b>	<b>91667</b>

## ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

С точки зрения оценки следует различать термины недвижимость и недвижимая собственность. Под недвижимостью понимают материальный объект, созданный природой (земельный участок) и руками человека (здания, строения, сооружения), т. е. принимают во внимание физическую суть объекта собственности. Недвижимая собственность – это совокупность объекта и имущественных прав на него (интересы, польза и права, связанные с владением, пользованием, распоряжением недвижимостью), т.е. говорят об экономико-правовой характеристике объекта недвижимости. Объектами рынка недвижимости являются права на собственность, связанные с объектами, а субъектами рынка недвижимости – физические и юридические лица, включая государство, покупающие или продающие права на объекты недвижимости. Цена представляет собой денежное выражение стоимости товара в сфере производства либо стоимости в сфере обслуживания. На рынке недвижимости товаром является совокупность имущественных прав на объект: владение, пользование, распоряжение.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права

и интересы других лиц, в том числе:

- отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- отдавать имущество в залог и обременять его другими способами;
- распоряжаться им иным образом.<sup>12</sup>

Право пользования объектом в течение определенного временного периода за определенную плату называется арендой.

Если предметом сделки является имущественное право в виде полного права собственности на объект недвижимости, то в результате сделки один участник полностью теряет все права, получая взамен денежный эквивалент. Если же предметом сделки является имущественное право в виде права пользования, то продавец лишь на время теряет физическое владение объектом недвижимости. В этом случае продается услуга за пользование объектом недвижимости.

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации существуют следующие права на земельные участки:

- **Собственность на землю.** Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, определенных Земельным Кодексом РФ, федеральными законами.
- **Постоянное (бессрочное право) пользование;** (земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления; право постоянного (бессрочного) пользования, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется). Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляется. Право постоянного пользования (бессрочного) находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие нового земельного Кодекса, сохраняется. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования имеют право приобрести их в собственность.
- **Пожизненное наследуемое владение** земельными участками; (сохраняется, но предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения настоящего Кодекса не допускается.)
- **Ограниченное пользование** чужими земельными участками (сервитут);
- **Аренда земельных участков;** (земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом, арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, размер арендной платы определяется договором аренды. Арендатор земельного участка вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал
- **Безвозмездное срочное пользование** земельными участками.

**В данном отчете рассматривается право собственности на улучшения и на земельный участок.**

Собственник - Администрация Рождественского сельского поселения.

<sup>12</sup> Гражданский Кодекс РФ, часть 1, стр. 209

### **Анализ правового статуса**

Для целей настоящего Анализа под правовым статусом Объекта оценки мы будем понимать установленные нормами права положения субъектов права на Объект оценки, их содержание и объем прав, прав третьих лиц и ограничений (обременений) на Объект оценки.

Описание правового статуса Объекта оценки включает описание правового статуса каждого объекта права, входящего в состав Объекта оценки.

Процесс анализа правового статуса объектов Объекта оценки, передаваемого в Банк в качестве залога, включает следующие этапы.

- Проверка достаточности правовых документов для проведения анализа правового статуса объекта:
  - анализ правоустанавливающих документов;
  - анализ правоподтверждающих документов;
  - анализ сведений из ЕГРН.
- Выявление противоречий, ошибок и описок в вышеуказанных документах.
- Описание правового статуса:
  - идентификация объекта права;
  - субъект права (правообладатель);
  - содержание и объем прав субъекта на объекты права;
  - наличие ограничений (обременений) прав субъекта;
  - основание возникновения прав субъекта на объекты права.
- Выявление несоответствий правового статуса требованиям законодательства РФ к правовому статусу объекта залога.
- Выработка рекомендаций.
- Составление Описания правового статуса Объекта оценки по итогам проведенного анализа.

### **Ограничения применения анализа правового статуса Объекта оценки.**

1. Результаты анализа правового статуса Объекта оценки носят рекомендательный характер.
2. Подлинность документов Оценщиком не устанавливалась, так как правоустанавливающие и правоподтверждающие документы предоставляются в виде заверенных Заказчиком копий.
3. Использованная при проведении анализа правового статуса Объекта оценки информация принимается за достоверную и достаточную, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
4. Оценщику не вменяется в обязанность поиск скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты анализа правового статуса Объекта оценки.
5. Оценщик, используя при исследовании информацию об Объекте оценки, не удостоверяет фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
6. Описание правового статуса Объекта оценки является действительным исключительно на дату предоставления Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Результаты анализа, содержащиеся в настоящем Отчете, включая выводы и основанные на них рекомендации, относятся к профессиональному мнению Оценщика.
8. Оценщик не несет ответственности за решения, которые были приняты исходя из информации о результатах анализа, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов анализа.

### **Описание правового статуса Объекта оценки**

Все документы, на которые есть указания в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах, предоставлены Заказчиком. Все копии документов, предоставленных Заказчиком, приведены Исполнителем в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Предоставленных Заказчиком правовых документов достаточно для проведения Анализа правового статуса. Сведения, предоставленные Заказчиком актуальны.

### **Заключение:**

*Проведенный анализ документов не выявил несоответствий правового статуса Объекта оценки требованиям действующего законодательства РФ к объекту.*

## АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую продуктивность объекта.

Процесс анализа наилучшего и наиболее эффективного использования можно разбить на следующие этапы:

- проверки соответствия рассматриваемых вариантов следующим критериям:

**Полезность:** составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности.

**Законодательная разрешенность:** из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: правила зонирования, градостроительные ограничения (положения об исторических зонах и памятниках), экологическое законодательство, требования СНиП и др. необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение оставшихся функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, характеристика земельного участка, наличие инженерной подготовки или возможность подводов и отвода ресурсов, возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством.

**Экономическая целесообразность:** из физически осуществимых и юридически допустимых функций выбирается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта.

Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость должна быть положительной.  $(NPV) > 0$ .

**Финансовая целесообразность:** рассмотрение экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

Максимальная продуктивность: выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

Анализ ННЭИ выполняется

- а) незастроенного участка земли;
- б) застроенного участка земли.

При анализе ННЭИ участка земли, как свободного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение стоимости земельного участка.

При анализе ННЭИ участка земли с существующими улучшениями под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение чистой текущей стоимости объекта. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.

**Результаты АННЭИ используются:**

- при определении величины функционального износа;
- при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат капитала;
- при выборе объектов для сравнительного анализа;
- при проведении расчетов доходного подхода.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования незастроенного участка**

Оценивается земельный участок общей площадью 600 м<sup>2</sup>.

Исходя из **категории земель**, земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов».

**Разрешенное использование** – земельный участок определен для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Данный земельный участок находится в д. Ляды в массиве земельных участков аналогичного назначения. Характер соседствующих землепользований – земельные участки целевого назначения - для ИЖС и ЛПХ.

Согласно решению Совета депутатов МО «Рождественское сельское поселение», предельным (минимальным) размером земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности и ранее выделенных для размещения индивидуального жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства установлен размер 0,06 га.

Следовательно, оцениваемый объект находится на земельном участке по размеру соответствующем норме выделения участков для ИЖС и ЛПХ в данном МО.

#### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования существующих улучшений**

При анализе ННЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями обычно Оценщиком рассматриваются альтернативные варианты строительства, реконструкции объекта или проведения необходимых ремонтных работ в существующих улучшениях.

В данном отчете Оценщик мог бы рассмотреть различные варианты: улучшения могли быть построены из разных конструктивных материалов, разной площади, иметь различные варианты внутренней отделки, набора коммуникаций и пр.

Однако, учитывая цель оценки, и тот факт, что улучшения объекта оценки соответствуют рыночным требованиям по площади, набору коммуникаций и т. д. (точное описание состояния улучшений приведено в таблицах №4,5), а также, принимая во внимание, что любой собственник осуществляет строительство, исходя из своих индивидуальных предпочтений, вкуса и финансовых возможностей, Оценщик счел существующее состояние объекта оценки, как вариант ННЭИ застроенного земельного участка.

#### **Вывод:**

Исходя из критериев законодательной разрешенности и физической осуществимости единственно возможным, законодательно разрешенным вариантом является использование рассматриваемого земельного участка для ИЖС (ЛПХ).

Существующее использование улучшений в качестве жилого дома совпадает с вариантом ННЭИ объекта недвижимости.

Наиболее вероятными потенциальными покупателями объекта оценки могут являться физические лица – местные жители, а также покупатели из С-Пб и других регионов.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта оценки обычно используются три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Реализация затратного подхода состоит из следующих основных этапов:

1. Определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
2. Оценка величины прибыли инвестора.
3. Расчет выявленных видов износа: физического, функционального, внешнего (экономического) износа.
4. Определение рыночной стоимости земельного участка (права аренды).
5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по затратам на воспроизводство или по затратам на замещение.

**Затратами на воспроизводство объекта оценки** являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затратами на замещение объекта** являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату проведения оценки.

В данном отчете использовались затраты на замещение. Это объясняется тем, что абсолютно точно скопировать примененные при строительстве не только материалы, но и технологии невозможно. Следовательно, невозможно определить и стоимость точной копии объекта.

В данном случае при расчете затрат на замещение, был применен метод сравнительной единицы.

*Метод сравнительной единицы* включает несколько этапов:

1. На основе данных об издержках строительства аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м, на 1 куб. м здания). Если оценщику не удастся найти недавно построенный сопоставимый объект, то он может воспользоваться разработками Центрального научно-исследовательского института экономики и управления, КО-ИНВЕСТ, УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости), УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства) и др., где даны удельные показатели стоимости потребительской единицы строительной продукции по характерным типам зданий и сооружений в базисном, текущем или прогнозном уровнях цен.
2. Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или объем оцениваемого здания.
3. Вносятся поправки на особенности оцениваемого объекта.

Так как Объект оценки представляет собой жилое недвижимое имущество – жилой дом с земельным участком, то в качестве укрупненных стоимостных показателей на строительство объектов нами выбран следующий справочник:

- **ЖИЛЫЕ ДОМА.** Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика». Издание третье, переработанное и дополненное. В уровне цен на 01.01.2014 г. для условий строительства в Московской области. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014 г. (далее по тексту настоящего отчета «Справочник»).

#### Определение затрат на замещение

*Расчет затрат на замещение* производился методом сравнительных единиц на основе удельных стоимостных показателей на единицу строительного объема (площади), а также индексов изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен по состоянию на дату проведения оценки (с использованием ежеквартального бюллетеня КО-ИНВЕСТ). Основная формула расчета затрат на замещение выглядит следующим образом:

$$Z_3 = C_{баз} * V(S) * K_{п} * K_{о} * K_{ндс} * П_{пр}$$

где:  $Z_3$  – затраты на замещение оцениваемого объекта;  
 $C_{баз}$  – стоимость 1-го куб. м (кв. м) объекта-аналога по Справочнику в базовых ценах;  
 $V(S)$  – строительный объем (общая площадь) здания, куб. м (кв. м);  
 $K_{п}$  – поправочный коэффициент, учитывающий отличия оцениваемого объекта от аналога по Справочнику;  
 $K_{о}$  – индекс пересчета стоимости строительства из базовых цен в уровень цен на дату оценки;  
 $K_{ндс}$  – коэффициент, учитывающий НДС (несмотря на то, что операции по реализации жилых домов не подлежат налогообложению по НДС, любой типичный инвестор при строительстве оплатит строительной организации, ее услуги и строительные материалы; согласно текущему законодательству, эти товары/услуги подлежат налогообложению по НДС, но суммы НДС не принимаются к вычету, а учитываются в стоимости приобретения товаров, работ/ услуг)<sup>13</sup>;  
 $П_{пр}$  – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя, отражает типичный уровень доходности проектов по возведению объектов, аналогичных Объекту оценки, с учетом масштаба строительства и сроков.

По Справочнику был выбран аналог для оцениваемого жилого дома и веранды, код аналогов указан в таблицах ниже.

Таблица №9

Назначение здания	Индивидуальный жилой дом без подвала
№ аналога в справочнике	ЖЗ 02 003 0829
Описание аналога	Фундаменты - железобетонные, стены наружные - кирпичные. 1 этаж.
Площадь объекта-аналога, м2	от 51-100

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ (БЕЗ ПОДВАЛА)													Этажность: 1 • Высота, м: 2,7		КС-2				
ОПИСАНИЕ:													КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
Количество этажей: 1 Высота этажа, м: 2,7													ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ЖЗ.02.003.0828													от 140 до 270	от 51 до 100	*Standard	руб на 1 м²	28 892		
ЖЗ.02.003.0829													от 140 до 270	от 51 до 100	*Econom	руб на 1 м²	19 656		
ЖЗ.02.003.0828	ЖЗ.02.003.0829	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРЖКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПРОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
3394,4	2165,5	3394,4		7235,8	2054,2	2113,5	868,6		1742,4	3081,3	5135,6			763,5	1418,0	1084,8			28892,0
11,75%	11,02%	11,75%		25,04%	6,80%	7,11%	3,01%		6,03%	10,67%	17,78%			2,64%	4,91%	3,75%			100,00%
2444,4	2165,5	2444,4		12,44%	6,80%	18,70%	2,23%		13,41%	4,63%	9,16%			8,08%	3,63%	8,32%	1,59%		19656,3
11,02%	11,02%	11,02%		12,44%	6,80%	18,70%	2,23%		13,41%	4,63%	9,16%			8,08%	3,63%	8,32%	1,59%		100,00%

Таблица №10

Назначение здания	веранды остекленные
№ аналога в справочнике	Ж4.05.000.0089
Описание аналога	фундаменты - бутовые; Полы - деревянные; Стены - деревянные, каркасно-обшивные
Площадь объекта-аналога, м2	1

<sup>13</sup> На основании п. 2 ст. 170 Налогового кодекса РФ.

## ВЕРАНДЫ ОСТЕКЛЕННЫЕ

Этажность: 1

КС-7

**ОПИСАНИЕ:**

Количество этажей: 1  
На бутовых столбах

СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные / каркасно-обшивные  
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные  
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы  
ПОЛЫ — Деревянные

**КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**

ФУНДАМЕНТЫ — Бутовые / деревянные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
Ж4.05.000.0088			*Premium	руб на 1 м <sup>2</sup>	14 817
Ж4.05.000.0089			*Economy	руб на 1 м <sup>2</sup>	12 700

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСО-БОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
Ж4.05.000.0088	1481,7 10,00%		889,0 6,00%	296,3 2,00%	1037,2 7,00%	3407,9 23,00%		1037,2 7,00%	2963,4 20,00%	2815,2 19,00%	592,7 4,00%			296,3 2,00%				14817,0 100,00%
Ж4.05.000.0089	1270,0 10,00%		762,0 6,00%	254,0 2,00%	889,0 7,00%	2921,1 23,00%		889,0 7,00%	2540,1 20,00%	2413,1 19,00%	508,0 4,00%			254,0 2,00%				12700,3 100,00%

Поправочный коэффициент на отличие оцениваемого объекта от аналога определялся в соответствии с разделом 2 Справочника «Рекомендации по использованию».

Индекс пересчета определяется по следующей формуле, результаты сведены в таблицу №10:

$$K_o = K_1 * K_2 * K_3 * K_4,$$

$K_1$  – регионально-климатический коэффициент для пересчета с индекса Московской области на индекс Ленинградской области (раздел справочника оценщика «Корректирующие коэффициенты», табл. 8.2.1 Индексы цен в строительстве, выпуск №110);

$K_2$  - коэффициент пересчета от цен на 01.01.2014 г. к ценам на дату оценки (изменение индексов цен на строительно-монтажные работы в среднем по Российской Федерации, КО-ИНВЕСТ, №110)

$K_3 = 1,00$ .

Расчеты по определению индекса пересчета для дома и веранды на дату оценки сведены в таблицу.

Для жилого дома

Таблица №11

Наименование показателя	Показатель
Регионально-климатический коэффициент (коэффициент пересчета из цен Московской области на цены Ленинградской области (табл. 8.2.1, №110)	1,044
Коэффициент пересчета (коэффициент пересчета с 01.01.2014 г. на дату оценки (№110)	1,200
Индекс пересчета	<b>1,253</b>

Для веранды

Таблица №12

Наименование показателя	Показатель
Регионально-климатический коэффициент (коэффициент пересчета из цен Московской области на цены Ленинградской области (табл. 8.2.1, №110)	0,972
Коэффициент пересчета (коэффициент пересчета с 01.01.2014 г. на дату оценки (№110)	1,200
Индекс пересчета	<b>1,166</b>

Источник: расчеты Оценщика (выкопировки индексов пересчета из справочника приведены в Приложении 3).

### Определение прибыли предпринимателя

**Прибыль предпринимателя (ПП)** – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

При использовании данной модели прибыль предпринимателя зависит в первую очередь от продолжительности строительства, нормы отдачи по альтернативному проекту.

Расчет прибыли предпринимателя выполняется, исходя из следующих условий:

1. Ставка дохода на инвестиции соответствует предполагаемой доходности от вложений в коммерческую недвижимость с поправкой на риск нового строительства.
2. Общая сумма вкладываемых инвестором средств соответствует затратам на строительство.

3. Продолжительность строительства и динамика вложения денежных средств определяется по СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве зданий и сооружений».

Прибыль предпринимателя рассчитывалась по методике, предложенной Е.С. Озеровым, профессором Санкт-Петербургского Государственного Политехнического Университета в книге «Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)» под редакцией В.И. Кошкина (М., издательство «Экмос», стр. 261).

$$ПП = n * Y_a / 2 * ( 1 + n * 2Y_a / 3 + C_o * ( 1 + 2/3 * n^2 * Y_a^2 ) ), \text{ где}$$

$C_o$  – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

$N$  – число лет (период) строительства;

$Y_a$  – годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Доля авансового платежа принята 100%, учитывая, что, как правило, инвестор вкладывает первоначально или резервирует для начала строительства 100% от общей стоимости работ.

Период строительства объектов определялся по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» для схожих объектов.

Годовая норма отдачи на капитал определялась по «Справочнику оценщика недвижимости-2019. Жилые дома», под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2019 год, стр.232.

### 11.2. Значения прибыли предпринимателя на активном рынке

Значения прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, % в год

Таблица 110

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	13,7%	12,7%	14,7%
2. Дома	14,3%	12,9%	15,6%
3. Таунхаусы	15,9%	14,6%	17,2%
4. Коттеджи	15,9%	14,6%	17,2%

Для жилой недвижимости (активный рынок) значение годовой нормы отдачи на капитал для домов находится в диапазоне 12,9-15,6%% (среднее 14,3%).

К расчету принято среднее значение **14,3%**.

Ниже в таблицах приведен расчет прибыли предпринимателя.

Таблица № 13

Число лет строительства, (n,t)	Доля авансовых платежей, $C_o, d$	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, % ( $Y_a, R$ )	Прибыль предпринимателя, %
0,50	100%	14,3%	<b>7,3%</b>
	СНиП 1.04.03-85	Раздел 3.1. Непроизводственное строительство. Жилые здания.	Продолжительность строительства, мес
	Жилой дом одноэтажный		6

Таблица № 14

Число лет строительства, (n,t)	Доля авансовых платежей, $C_o, d$	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, % ( $Y_a, R$ )	Прибыль предпринимателя, %
0,08	100%	14,3%	<b>1,2%</b>
	СНиП 1.04.03-85	Раздел 3.1. Непроизводственное строительство. Жилые здания.	Продолжительность строительства, мес
	Веранда		1

Значение прибыли предпринимателя принято равным **7,3%** и **1,2%** соответственно.

Также, несмотря на то, что операции по реализации жилых домов не подлежат налогообложению по НДС, любой типичный инвестор при строительстве оплатит строительной организации, ее услуги и строительные материалы; согласно текущему законодательству, эти товары/услуги подлежат налогообложению по НДС. Коэффициент, учитывающий НДС составляет 1,20.

Все вышеперечисленные коэффициенты и расчет затрат на замещение оцениваемого жилого дома и веранды с учетом прибыли предпринимателя и НДС приведена в таблицах ниже.

Таблица № 15

Параметр	Величина	Источник информации
Назначение здания	Индивидуальный жилой дом без подвала (лит. А)	Справочник укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2014 г.
Единичная расценка в ценах 2014 г., руб./м2	19 656,00	
Поправка на отличие от объекта-аналога	1,00	Сравнительный анализ параметров объекта оценки и аналога по справочнику (табл. 2.6)
Единичная расценка в ценах 2014 г. после внесения поправки, руб. / м2	19 656,00	
Индекс пересчета	1,253	КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве
Затраты на замещение 1 м2 объекта-аналога в текущих ценах, руб.	24 619,00	
Площадь основного строения (без подвала), м2	76,7	Технический паспорт на жилой дом.
Затраты на замещение объекта в текущих ценах, руб.	1 888 277	
Прибыль предпринимателя (Ппр), %.	7,3%	Собственные расчеты
Коэффициент, учитывающий НДС	1,20	ст. 170 Налогового кодекса РФ
<b>Стоимость затрат на замещение на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, косвенных издержек и корректировок с НДС, руб.</b>	<b>2 432 084</b>	

Таблица № 16

Параметр	Величина	Источник информации
Назначение здания	веранды остекленные	Справочник укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2014 г.
Единичная расценка в ценах 2014 г., руб./м2	12 700,00	
Поправка на отличие от объекта-аналога	1,0	Сравнительный анализ параметров объекта оценки и аналога по справочнику
Единичная расценка в ценах 2014 г. после внесения поправки, руб. / м2	12 700,00	
Индекс пересчета	1,166	КО-Инвест
Затраты на замещение 1 м2 объекта-аналога в текущих ценах, руб. / м2	14 810,00	
Площадь, м2.	4,50	Технический паспорт на жилой дом
Затраты на замещение объекта в текущих ценах, руб.	66 645	
Прибыль предпринимателя (Ппр), %.	1,2%	расчетно
Коэффициент, учитывающий НДС	1,2	ст. 170 Налогового кодекса РФ
<b>Стоимость затрат на замещение на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, косвенных издержек и корректировок с НДС, руб</b>	<b>80 931</b>	

Таким образом, стоимость нового строительства оцениваемого дома составила **2 432 084 рубля**, веранды – **80 931 рубль**.

#### Оценка накопленного износа

**Износ** – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

**Физический износ** – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как исправимым, так и неисправимым.

**Функциональный (моральный) износ** – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

**Внешний износ** вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.

#### **Физический износ.**

Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования (экспертный метод);
- метод срока экономической жизни объекта и его элементов;
- метод разбиения на виды износа;
- определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств.

В данном отчете для оценки накопленного износа улучшений использовался **Экспертный метод.**

Физический износ в соответствии с ведомственными строительными нормами ВСН-53-86(р) выражается соотношением стоимости объективно-необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждения конструктивного элемента, системы инженерного оборудования или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Выявление признаков физического износа производилось путем визуального обследования строений.

Описание состояния оцениваемых улучшений приведено выше в главе «Точное описание объекта оценки» таблице №5. Износ определен по «Методике определения физического износа гражданских зданий».

По результатам осмотра Оценщик установил, что состояние дома пограничное между «удовлетворительным» и «неудовлетворительным».

В данном Отчете для расчета физического износа использовался экспертный метод. В рамках данного метода физический износ начисляется оценщиком по результатам визуального осмотра.

Расчет физического износа жилого дома представлен в Таблице ниже.

Таблица №17

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес элемента, %	Процент износа, %	Процент износа к строению, %
Фундаменты, подземная часть	11,02%	40%	4%
Стены наружные и возможная отделка	12,44%	30%	4%
Стены внутренние, перегородки и сантехкабины	6,80%	30%	2%
Перекрытия и покрытия	18,70%	25%	5%
Кровля	2,23%	30%	1%
Лестницы, балконы, лоджии	0,00%	0%	0%
Окна, двери	13,41%	50%	7%
Полы	4,63%	45%	2%
Отделочные работы	9,16%	80%	7%
Прочие конструкции	0,00%	0%	0%
Отопление и вентиляция	8,08%	80%	6%
Водоснабжение и канализация	3,63%	80%	3%
Электроосвещение	8,32%	80%	7%
Слаботочные устройства	1,59%	80%	1%
Прочее	0,00%	0%	0%
<b>Готовность здания</b>	<b>100,0%</b>	<b>Физический износ</b>	<b>49%</b>

Для веранды Оценщиком принято максимальное значение из диапазона, соответствующего неудовлетворительному состоянию - 60%.

Таким образом, стоимость физического износа составила **1 238 735 рублей**:

Таблица №18

	Новое строительство	Физический износ	
		%	Сумма
Индивидуальный жилой дом без подвала (лит. А)	2432084	49%	1190177
Веранда лит а1	80931	60%	48559
<b>Итого по улучшениям, руб с учетом НДС 20%</b>	<b>2 513 015</b>	<b>49%</b>	<b>1 238 735</b>

### Оценка функционального износа

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Физический износ можно уменьшить путем текущего или капитального ремонта, а функциональное устаревание – только реконструкцией или модернизацией. Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового здания, равного по площади, но отвечающего требованиям новой технологии и благоустройства.

Для объекта оценки функциональный износ отсутствует.

### Внешний износ

Внешний износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое положение, местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее.

Для оцениваемого объекта недвижимости (жилого дома) внешний износ отсутствует (см. главу «Анализ рыночной ситуации»)

Таким образом, стоимость улучшений приведена в таблице ниже.

Таблица №19

	Новое строительство	Физический износ		Функц износ	Внешний износ	Итого затратный подход, руб
		%	Сумма			
Индивидуальный жилой дом без подвала (лит. А)	2432084	49%	1190177	0	0	1241907
Веранда лит а1	80931	60%	48559	0	0	32372
<b>Итого по улучшениям, руб с учетом НДС 20%</b>	<b>2 513 015</b>	<b>49%</b>	<b>1 238 735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 274 280</b>

**Вывод:** Рыночная стоимость жилого дома с верандой, полученная в рамках затратного подхода, составила **1 274 280 рублей**.

### Оценка рыночной стоимости права собственности на земельный участок

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Как правило, при оценке рыночной стоимости (стоимости права аренды) земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

**Стоимость земли** в данном Отчете рассчитана с применением сравнительного подхода методом сравнения продаж. Подробное описание использованного метода приведено в главе «Сравнительный подход».

Оценщиком была проанализирована информация за 6 месяцев, предшествующих дате оценки, представленная на сайтах ведущих риэлтерских компаний, работающих на рынке Ленинградской области - «РФН» [www.rfn.spb.ru](http://www.rfn.spb.ru), «Итака» [www.itaka.spb.ru](http://www.itaka.spb.ru), «Александр-Недвижимость» [www.an1.spb.ru](http://www.an1.spb.ru), «Бекар» [www.becar.spb.ru](http://www.becar.spb.ru) и др.

Подбирались земельные участки категории земли населенных пунктов для ИЖС (ЛПХ).

В главе «Анализ рыночной ситуации» таблица №8 приведена вся собранная информация. Подбирались объекты сравнения максимально соответствующие объекту оценки по местоположению, площади, наличию коммуникаций и другим характеристикам.

Все отобранные объекты, Оценщик счел объектами – аналогами.

Расположение объектов сравнения и объекта оценки приведено на карте ниже.



#### **Факторы, влияющие на стоимость земель для ИЖС (ЛПХ).**

На стоимость земель под ИЖС (ЛПХ) влияет довольно значительное количество факторов.

Основными из них являются следующие:

- Местоположение участка
- Права на участок
- Наличие электроснабжения
- Наличие газоснабжения
- Наличие водоснабжения и канализации
- Площадь земельного участка.

В «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», под рук. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 год, стр. 45 приведены следующие веса вышеперечисленных факторов:

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

#### **Корректировка стоимости объектов-аналогов**

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости, которые вызывают изменения цен.

**Количественные корректировки.** В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость, обременение;
- условия финансирования;
- условия продажи,
- состояние рынка,
- местоположение,

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

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог уступает объекту оценки, а положительная - если по данному показателю аналог его превосходит.

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из аналогов объекта оценки, которая является базой для последующих корректировок.

#### Проведение качественного анализа.

В практике оценочной деятельности используются три методики сравнительного анализа продаж:

1. Построение корректировочных таблиц;
2. Использование аппарата статистики (построение регрессионных моделей);
3. Квалиметрические модели.

Для определения и учета качественных различий объекта оценки и объектов сравнения лучше всего подходит модель построения корректировочных таблиц.

С помощью построения корректировочной таблицы Оценщиком были устранены различия между аналогами объекта оценки и объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

#### Проведение корректировок.

1. Право собственности: корректировка на право собственности проводится исходя из предположения о том, что при продаже объектов сравнения будет передано полное право собственности (пользования, владения и распоряжения) на объект.

В данном отчете корректировка не проводилась, поскольку оценивается право полной собственности.

2. Условия финансирования: (единовременный платеж, в рассрочку и др.).

Оценщик не проводил корректировку на условия финансирования в связи с тем, что эти параметры одинаковы как для объекта оценки, так и для объектов сравнения.

3. Условия сделки: корректировка на условия сделки определялась на основе анализа рыночной информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», под рук. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание 4, Нижний Новгород, 2018 год, цены предложений земельных участков в городах с населением до 500 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего в условиях активного рынка (стр 263) превышают цены продаж, в среднем в зависимости от вида разрешенного использования, соответственно для ИЖС– 6,3-12,0% (среднее 9,1%).

#### Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 127

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,1%	6,3%	12,0%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,1%	5,8%	12,4%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,4%	6,2%	12,6%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,3%	12,2%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	9,1%	6,4%	11,8%
6	Москва	8,0%	4,7%	11,3%

Аналитическая информация подтверждается данными операторов рынка.

По данным специалистов рынка загородной недвижимости (АН «Новая квартира», тел. 81371-22253 Евстифеева И.М.; ИП Куорти, тел. 81371-91878 Куорти И.А., АН «Ваш выбор» тел. 81371-76100 Скрипачев П.В., АН «Сопровождение» тел. 8-905-273-74-64 директор Зарукина Арина Игоревна, ИП Лобанова И. А. тел (8-81371) 42-101, 8-921-561-58-00 директор Лобанова Ирина Николаевна) в сегодняшних условиях цена предложения на земельные участки для ИЖС (ЛПХ) отличается от цены сделки на 5-15%.

К расчету принято среднее значение скидки из диапазона, приведенного в справочнике – **9,1%**.

4. Условия рынка (время предложения/продажи): время предложения/продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для объектов недвижимости в рамках данного Отчета этот параметр одинаков: апрель - май 2021 года. Значительного изменения цен на загородную недвижимость в этот период времени практически не было. Корректировка не проводилась.

5. Наличие коммуникаций: важный ценообразующий фактор, который дает возможность обеспечить потенциальный объект необходимым инженерным оснащением. Наличие такой возможности повышает привлекательность земельного участка.

В «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», под рук. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 год, стр 184, приведены данные рынка. Они составляют:

Таблица 74

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-9%	-21%
В, К, Т, Комм	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э,Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%

<sup>17</sup> В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

В данном отчете, учитывая у ОС и ОО одинаковую техническую возможность подключения коммуникаций, корректировка по данному ценообразующему параметру не применялась.

6. Размер земельного участка является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, поскольку существенно влияет на стоимость объекта недвижимости.

В данном отчете размер корректировок на размер земельного участка определен по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», под рук. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 год, стр 107.

Таблица 51

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29	
1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22	
3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11	
6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03	
>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00	

В данном отчете, учитывая размер ЗУ ОО и ОС, поправка проводилась в зависимости от того в какую группу попадают объекты.

Таблица №20

Номер объекта сравнения	ОО	ОС1	ОС2	ОС3	ОС4	ОС5
Площадь земельного участка, сотки	6,00	12,00	15,00	15,00	16,20	6,00
Размер корректировки (размер участка)	1	1	1,06	1,06	1,06	1

Других отличий между ОО и ОС Оценщиком не обнаружено.

Подробный расчет рыночной стоимости оцениваемого условно свободного земельного участка приведен в таблице ниже.

Таблица №21

Номер объекта сравнения	ОО	ОС1	ОС2	ОС3	ОС4	ОС5	
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д.13	Ленинградская область, Гатчинский район, д.Ляды	Ленинградская область, Гатчинский район, д.Ляды, ул. Лесная	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Выра, Большой пр., 61	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Чикино	Ленинградская область, Гатчинский район, с. Рождествено	
Площадь земельного участка, сотки	6,00	12,00	15,00	15,00	16,20	6,00	
Стоимость земли, руб/сотка		116667	110000	80000	92593	91667	
Корректировки							
Право собственности	собств	собств	собств	собств	собств	собств	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена		116667	110000	80000	92593	91667	0,69
Условия финансирования (рассрочка, кредит)		единовр платеж	единовр платеж	единовр платеж	единовр платеж	единовр платеж	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена		116667	110000	80000	92593	91667	
условия совершения сделки	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена		116667	110000	80000	92593	91667	
Условия продажи, предложение или сделка	сделка	предл	предл	предл	предл	предл	
Корректировка		-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%	
Скорректированная цена		106050	99990	72720	84167	83325	
Время продажи	май.21	апр.21	апр.21	май.21	май.21	май.21	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена		106050	99990	72720	84167	83325	
<b>Величины сравнения</b>							
<b>Корректировка на размер участка</b>							
Размер корректировки (размер участка)	1	1	1,06	1,06	1,06	1	
<b>Стоимость предложения с учетом корректировки, руб/ сот</b>		<b>106 050</b>	<b>105 989</b>	<b>77 083</b>	<b>89 217</b>	<b>83 325</b>	<b>0,73</b>
<b>Среднее значение, руб/сот</b>	<b>92333</b>						
<i>Общая сумма корректировок, руб/ сот</i>		0	5999	4363	5050	0	
<b>Весовой коэффициент</b>		0,500	0,000	0,000	0,000	0,500	1,00
<b>Взвешенная стоимость</b>	<b>94686</b>	53009	9	9	9	41650	
<b>Стоимость сотки, принятая к расчету, руб</b>	<b>92333</b>						
<b>Стоимость земельного участка, руб</b>	<b>553997</b>						

Примечание: В результате расчетов разброс значений составил 27%, что является допустимым в теории оценки.

К расчету принято среднее арифметическое значение стоимости – **92 333 руб/сотку**.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, составила **1 828 277 рублей**.

Таблица №22

	Новое строительство	Физический износ		Функциональный износ	Внешний износ	Итого затратный подход, руб	Доля в общей стоимости
		%	Сумма				
<b>Итого по улучшениям, руб</b>	<b>2 513 015</b>	<b>49%</b>	<b>1 238 735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 274 280</b>	<b>0,70</b>
Площадь земельного участка, с						6,00	
Стоимость земельного участка, руб/сот						92333	
<b>Стоимость земельного участка, руб</b>						<b>553997</b>	<b>0,30</b>
<b>Итого стоимость ОО, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб</b>						<b>1828277</b>	<b>1,00</b>

**Вывод:** Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, составила **1 828 277 рублей**, в том числе стоимость свободного земельного участка площадью 600 м2 составляет **553 997 рублей** или 30% от общей стоимости.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

*Метод сравнения продаж* основан на основополагающем рыночном ценообразующем принципе «спроса и предложения», в соответствии, с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения в данном месте, в данное время, на данном рынке.

Этот метод является методом непосредственного моделирования факторов спроса и предложения.

Основополагающим принципом *сравнительного подхода* является принцип замещения: при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

### **Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:**

1. Исследование состояния и тенденций развития рынка недвижимости. Выявление объектов недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу недавно.

2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации и сравнение каждого объекта-аналога с Объектом оценки.

3. Внесение поправок в цены продаж/предложения сопоставимых объектов.

4. Согласование скорректированных цен продажи/предложения объектов-аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. При корректировке продажных цен объекта сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Скорректированная цена позволяет сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость обременение, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

При определении рыночной стоимости объекта оценки, используется комбинированный метод построения корректировочных таблиц, т.е. сочетание количественных и качественных методик, при котором отражается субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

5. Расчет итоговой величины. Окончательное решение о величине рыночной стоимости принимается на основании анализа скорректированных цен предложения/продаж. При наличии большого количества объектов сравнения согласование полученных результатов сравнения может быть реализовано построением регрессионной модели.

**Объект оценки** согласно АННЭИ - это застроенный земельный участок.

Оценщиком была проанализирована информация за 6 месяцев, предшествующих дате оценки, представленная на сайтах ведущих риэлтерских компаний, работающих на рынке Ленинградской области - «РФН» [www.rfn.spb.ru](http://www.rfn.spb.ru), «Итака» [www.itaka.spb.ru](http://www.itaka.spb.ru), «Александр-Недвижимость» [www.an1.spb.ru](http://www.an1.spb.ru), «Бекар» [www.becar.spb.ru](http://www.becar.spb.ru) и др.

Вся собранная информация об имеющихся предложениях на застроенные земельные участки приведена в главе «Анализ рыночной ситуации» в таблице №7.

Все отобранные объекты Оценщик счел объектами-аналогами.

В данном отчете для всех ОС была проведена корректировка стоимости предложения по коэффициенту застройки земельного участка.

Таблица №23

объекты сравнения	ОО	ОС1	ОС2	ОС3
адрес	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д.13	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая	Ленинградская область, Гатчинский район, д.Грязно, Центральная, д. 6	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Даймище, Большой пр
цена предл., руб	?	2550000	3000000	2200000
площадь ЗУ, с	6,00	6	21	12
стоимость, руб/ с		425000	142857	183333
ст-сть S дома, руб/м2		32278	30000	27500
назначение зем уч	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
площадь дома	76,7	79,0	100,0	80
площадь застройки, м2	105,6	105	138	110
Коэффициент застройки ЗУ ( S здания/S участка)	0,176	0,175	0,066	0,092
мансарда	нет	нет	нет	нет
веранда	есть	есть	есть	есть
качество дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
год постройки	1987	80-е	60-е	60-е
состояние дома	удовл	удовл	неудовл	удовл
состояние отделки	требует ремонта	требует ремонта внутр отделки (под чистовую отделку)	требует ремонта	требует ремонта
лес, река	лес менее 1,0 км	лес менее 1,0 км	лес менее 1,0 км	лес менее 1,0 км
транспортная доступность	0,5-0,7 км до остановки автобуса	0,5-0,7 км до остановки автобуса	0,5-0,7 км до остановки автобуса	0,5-0,7 км до остановки автобуса
инженерные коммуникации	эл-во, отопление - ТТК, скважина, канализация	эл-во, отопление - ТТК, скважина ( в дом не заводили), канализация	эл-во, отопление печное, водопровод, туалет на улице	эл-во, отопление - ТТК, печь, скважина, локальная канализация (заведены в дом)
доп. сведения о постройках	нет	нет	нет	нет
доп информация	участок неправ прямоугольной формы, не огорожен	участок огорожен	участок огорожен	1/2 часть дома, участок огорожен
фото				
предл./сделка	сделка	предл	предл	предл
права на ЗУ	собств	собств	собств	собств
права на улучшения	собств	собств	собств	собств
обременение	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
дата предл., сделки	май.21	май.21	май.21	дек.20
источник информации	Заказчик	АН, <a href="https://www.emls.ru/">https://www.emls.ru/</a>	АН, <a href="https://www.emls.ru/">https://www.emls.ru/</a>	АН, <a href="https://onrealt.ru/">https://onrealt.ru/</a>
<b>Корректировка стоимости предложения по коэффициенту застройки ЗУ</b>				
Коэффициент застройки ЗУ расчетный	0,176	0,176	0,176	0,176

Расчетная площадь ЗУ, м2		597	782	626
Дополнительная площадь (излишек) ЗУ, м2		-3	-1318	-574
Стоимость 1 м2 для дополнительной площади (излишка) ЗУ, руб		923	923	923
Стоимость дополнительной площади (излишка) ЗУ, руб		-3148	-1216699	-530162
<b>Стоимость предл., руб с учетом кор-ки по коэффициенту застройки</b>		<b>2546852</b>	<b>1783301</b>	<b>1669838</b>
<b>Стоимость с учетом корректировок, руб/м2 общей площади дома</b>		<b>32239</b>	<b>17833</b>	<b>20873</b>
<b>Стоимость с учетом корректировок, руб/сот</b>		<b>426901</b>	<b>227965</b>	<b>266826</b>

Примечание: Для каждого ОС произведена корректировка стоимости 1 м2 дополнительной площади ЗУ. Для проведения корректировки было использовано расчетное значение стоимости свободного земельного участка, приведенное в таблице №21.

Местоположение объекта оценки и объектов сравнения приведено ниже на карте.



Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов,

C<sub>o</sub> – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C<sub>oi</sub> – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки:

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta Ц_{ij}$$

где  $Ц_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$\Delta Ц_{ij}$  – корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость обременение, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

При определении рыночной стоимости объекта оценки, использовался комбинированный метод построения корректировочных таблиц, т.е. сочетание количественных и качественных методик, при котором отражается субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

При определении рыночной стоимости объекта оценки использовался метод сравнения продаж.

**Количественные корректировки.** В оценочной практике принято выделять 2 группы поправок, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1 группа

- права собственности на недвижимость, обременение;
- условия финансирования;
- условия продажи,
- состояние рынка.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

2 группа непосредственно определяет те виды поправок, которые характерны для данного вида недвижимости.

Далее в ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки. Отрицательная (повышающая) корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог уступает Объекту оценки, а положительная (понижающая) - если по данному показателю аналог превосходит его.

#### **Внесение поправок:**

1. **Право собственности:** корректировка на права собственности проводится исходя из предположения о том, что при продаже объектов сравнения будет передано полное право собственности (пользования, владения и распоряжения) на объект.

В данном отчете корректировка не проводилась, поскольку оценивается право полной собственности.

2. **Условия финансирования:** (единовременный платеж, в рассрочку и др.).

Оценщик не проводил корректировку на условия финансирования в связи с тем, что эти параметры одинаковы как для объекта оценки, так и для объектов сравнения.

3. **Условия сделки:** корректировка на условия сделки определялась на основе анализа рыночной информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок. По мнению менеджеров риэлтерских фирм (АН «Новая квартира», тел. 81371-22253 Евстифеева И.М.; ИП Куорти, тел. 81371-91878 Куорти И.А., АН «Ваш выбор» тел. 81371-76100 Скрипачев П.В.) и данным специализированных печатных изданий (газета «Деловой Петербург»), цены предложений на застроенные земельные участки в Гатчинском районе, как правило, превышают цены продаж объектов недвижимости, в среднем, на 5-15% в зависимости от типа недвижимости.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2019. Жилые дома», под рук. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 год, цены предложений застроенных земельных участков в России в условиях активного рынка (стр 249,256) превышают цены продаж для домов по мнению специалистов на **7,5-8,8% (среднее 8,2%)**.

### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	9,2%	8,3%	10,0%
2. Дома	8,2%	7,5%	8,8%
3. Таунхаусы	8,7%	7,9%	9,5%
4. Коттеджи	9,1%	8,3%	9,8%

К рассмотрению принято минимальное значение диапазона по справочнику – **7,5%**, учитывая близость к красивому озеру.

4. **Условия рынка** (время предложения/продажи): время предложения/продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для объектов недвижимости в рамках данного Отчета этот параметр практически одинаков: декабрь 2020- май 2021 года. Значительного изменения цен на загородную недвижимость в этот период времени практически не было. Корректировка не проводилась.

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из аналогов объекта оценки, которая является базой для последующих корректировок.

#### 5. Поправка на состояние конструктивных элементов.

Анализируя ситуацию на рынке загородной недвижимости, расположенных в Ленинградской области, Оценщик пришел к выводу, что состояние конструктивных элементов жилого дома играет важную роль при установлении цены на объект.

Корректировка рассчитывалась через определение физического износа построек методом хронологического возраста.

Таблица №24

Корректировка на состояние конструктивных элементов	ОО	ОС1	ОС2	ОС3
<b>Состояние дома</b>	удовл	удовл	неудовл	удовл
Год строительства	1987	80-е	60-е	60-е
Возраст, годы	34	34	55	55
Процент физического износа здания (расчетно), %	27%	27%	60%	44%
Величина корректировки		0%	33%	17%

Для ОС2 и ОС3 корректировка повышающая.

6. **Поправка на наличие коммуникаций.** Набор коммуникаций в значительной мере влияет на стоимость объекта.

Корректировка по виду отопления

Матрица коэффициентов

Таблица 91

Отопление		аналог					
		без отопления	печное	от угольного котла	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,88	0,87	0,85	0,83	0,81
	печное	1,13	1,00	0,98	0,97	0,93	0,92
	от угольного котла	1,15	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93
	электрическое	1,17	1,04	1,02	1,00	0,97	0,95
	газовое	1,21	1,07	1,05	1,03	1,00	0,98
	центральное	1,23	1,09	1,07	1,05	1,02	1,00

Коэффициенты по виду отопления расставлены в зависимости от того, в какую группу попадают объекты.

Таблица №25

Корректировка на тип отопления	ОО	ОС1	ОС2	ОС3
Тип отопления	ТТК (неиспр)	ТТК	печь	ТТК, печь
Коэффициент по Справочнику		0,87	0,88	0,87

По наличию водоснабжения

**Матрица коэффициентов**

Таблица 99

Водоснабжение		аналог		
		без водоснабжения	водоснабжение от скважины	центральное водоснабжение
объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,89	0,86
	водоснабжение от скважины	1,12	1,00	0,97
	центральное водоснабжение	1,16	1,04	1,00

Коэффициенты по наличию водоснабжения расставлены в зависимости от того, в какую группу попадают объекты.

Таблица №26

Корректировка на наличие водоснабжения	ОО	ОС1	ОС2	ОС3
Водоснабжение	скважина	скважина ( в дом не заводили)	скважина	скважина
Соотношение по Справочнику	1	1,058	1	1

Примечание: Для ОС1 использовано половинное значение коэффициента -  $1/(1-(1-0,89)/2) = 1,058$

По наличию канализации

**Матрица коэффициентов**

Таблица 104

Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,90	0,86
	канализация в виде септика	1,11	1,00	0,96
	центральная канализация	1,16	1,05	1,00

Коэффициенты по наличию канализации расставлены в зависимости от того, в какую группу попадают объекты.

Таблица №27

Корректировка на наличие водоснабжения	ОО	ОС1	ОС2	ОС3
Наличие канализации	центр канализация (треб ремонта)	центр канализация	септик	септик
Соотношение по Справочнику		0,93	1,05	1,05

Примечание: Для ОС1 использовано половинное значение коэффициента -  $(1-0,86)/2 = 0,93$

**7. Поправка на масштаб (размер).**

Анализируя ситуацию на рынке загородной недвижимости, расположенных в Ленинградской области, Оценщик пришел к выводу, что площадь жилого дома играет значительную роль при установлении цены на объект.

Ниже приведены данные «Справочника оценщика недвижимости-2019. Жилые дома», под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2019 год, стр.151.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

Площадь, кв.м		2. Дома, 3. Таунхаусы			
		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

Таблица 55

Площадь, кв.м		4. Коттеджи			
		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,28	1,35
	200-400	0,88	1,00	1,13	1,19
	400-800	0,78	0,88	1,00	1,05
	≥800	0,74	0,84	0,95	1,00

Таблица №28

	ОО	ОС1	ОС2	ОС3
<b>Корректировка на масштаб (площадь)</b>				
Площадь	76,7	79,0	100,0	80,0
Соотношение по Справочнику	1	1	1	1

В данном отчете корректировка не проводилась.

**8. Поправка на состояние внутренней отделки.**

Анализируя ситуацию на рынке загородной недвижимости, расположенных в Ленинградской области, анализируя ситуацию на рынке загородной недвижимости, расположенных в Ленинградской области, Оценщик пришел к выводу, что состояние внутренней отделки жилого дома играет важную роль при установлении цены на объект.

Ниже приведены данные «Справочника оценщика недвижимости-2019. Жилые дома», под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2019 год, стр.197.

**Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м**

Таблица 83

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Таблица №29

Корректировка на состояние внутренней отделки	ОО	ОС1	ОС2	ОС3
<b>Состояние внутренней отделки дома</b>	требуется ремонта	требуется ремонта внутр отделки (под чистовую отделку)	требуется ремонта	требуется ремонта
Величина корректировки по справочнику (ремонт современный/комфортный), руб/м2		-940	0	0

Других отличий между ОО и объектами сравнения Оценщиком не обнаружено.

Расчеты в рамках сравнительного подхода можно производить по стоимости 1 м2 площади дома и стоимости 1 сотки застроенного земельного участка. Однако, так как более адекватно продавцы оценивают

объект по м2 площади объекта. Оценщиком проведены расчеты по м2 площади дома.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Таблица №30

Номер объекта сравнения	ОО	ОС1	ОС2	ОС3	
<b>Местоположение</b>	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д.13	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая	Ленинградская область, Гатчинский район, д.Грязно, Центральная, д. 6	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Даймище, Большой пр	
Общая площадь строения, кв. м	76,7	79,0	100,0	80,0	
Общая площадь зем. Участка, сот	6,00	6,00	21,00	12,00	
Цена предложения, руб	?	2546852	1783301	1669838	
стоимость 1 м2 площади дома, руб		32239	17833	20873	
стоимость 1 сот земельного участка, руб		426901	227965	266826	
<b>Корректировки</b>					
Право собственности на ЗУ, улучшения	собств	собств	собств	собств	
Корректировка		0%	0%	0%	
Скорректированная цена		32239	17833	20873	
Скорректированная цена за сот		426901	227965	266826	
Условия продажи	сделка	предл	предл	предл	
Корректировка		-7,50%	-7,50%	-7,50%	
Скорректированная цена		29 821	16 496	19 308	
Скорректированная цена за сот		394 883	210 868	246 814	
Время продажи, предложения	май.21	май.21	май.21	дек.20	
Корректировка		0%	0%	0%	
Скорректированная цена за м2		29 821	16 496	19 308	
Скорректированная цена за сот		394 883	210 868	246 814	
<b>Величины сравнения</b>					
<b>Материал стен</b>	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	
Соотношение по Справочнику	1	1	1	1	
<b>стоимость 1 м2 площади дома, руб</b>		<b>29821</b>	<b>16496</b>	<b>19308</b>	
<b>Тип отопления</b>	ТТК (неиспр)	ТТК	печь	ТТК, печь	
Коэффициент по Справочнику		0,87	0,88	0,87	
<b>стоимость 1 м2 площади дома, руб</b>		<b>25944</b>	<b>14516</b>	<b>16798</b>	
<b>Состояние дома</b>	удовл	удовл	неудовл	удовл	
Год строительства	1987	80-е	60-е	60-е	
Возраст, годы	34	34	55	55	
Процент физического износа, %	27%	27%	60%	44%	
Величина корректировки		0%	33%	17%	
<b>стоимость 1 м2 площади дома, руб</b>		<b>25944</b>	<b>19277</b>	<b>19620</b>	
<b>Состояние внутренней отделки дома</b>	требуется ремонт	требуется ремонт внутри отделки (под чистовую отделку)	требуется ремонт	требуется ремонт	
Величина корректировки по справочнику (ремонт современный/комфортный), руб/м2		-940	0	0	
<b>стоимость 1 м2 площади дома, руб</b>		<b>25004</b>	<b>19277</b>	<b>19620</b>	
<b>Наличие водоснабжения</b>	скважина	скважина ( в дом не заходили)	скважина	скважина	
Соотношение по Справочнику	1	1,058	1	1	
<b>стоимость 1 м2 площади дома, руб</b>		<b>26459</b>	<b>19277</b>	<b>19620</b>	
<b>Наличие канализации</b>	центр канализация (треб ремонта)	центр канализация	септик	септик	
Соотношение по Справочнику		0,930	1,05	1,05	
<b>стоимость 1 м2 площади дома, руб</b>		<b>24607</b>	<b>20241</b>	<b>20600</b>	

<b>Масштаб (площадь)</b>					
Площадь	76,7	79,0	100,0	80,0	
Соотношение по Справочнику	1	1	1	1	
<b>стоимость 1 м2 площади дома, руб</b>		<b>24607</b>	<b>20241</b>	<b>20600</b>	<b>18%</b>
Среднее значение	<b>21816</b>				
Величина корректировок по улучшениям	руб/ м2	-5214	3746	1293	
Величина корректировок по улучшениям	%	17%	23%	7%	
Весовой коэффициент по улучшениям		0,16	0,22	0,63	1,00
Взвешенная стоимость по улучшениям	<b>21147</b>	3832	4387	12928	
Стоимость объекта недвижимости , принятая к расчету, руб/м2	<b>21147</b>				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	<b>1621941</b>				

*Примечание:*

*В данном отчете максимальный размер корректировок равен 23%. Разброс значений после проведения корректировок составил 18%, что вполне допустимо в теории оценки.*

*Оценщик счел возможным использовать данные результаты в связи с тем, что рынок подобных объектов загородной недвижимости в Гатчинском районе ограничен и подобрать абсолютно сопоставимые аналоги затруднительно.*

В данном отчете для расчетов дополнительно применялся Метод взвешенной суммы<sup>14</sup>. Для получения наиболее объективного результата присвоение весов аналогам осуществлялось математическим способом, исходя из суммы корректировок для каждого аналога. Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

, где

$K$  - искомый весовой коэффициент;

$S_{1..n}$  - сумма корректировок для аналога, по которому производится расчет;

$S_1 - S_n$  - сумма корректировок для каждого с 1-го по n-й аналог.

Величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Согласно приведенной формуле, аналогу с наименьшим размером корректировок присваивался больший вес, с наибольшим – меньший.

К дальнейшим расчетам принято среднее взвешенное значение стоимости – **21 147 руб/м2 дома**.

Таким образом, рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, равна **1 621 941 рубль**.

**Вывод:**

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, равна **1 621 941 рубль**.

<sup>14</sup> Ларицев О.И. «Теория и методы принятия решений», М., Логос, 2002 г., Слепцов Сергей Валентинович, член ООО оценочная компания ООО "ЦИТ", <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ)

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Подход с точки зрения дохода, представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Величина арендной ставки зависит не только от местоположения и качества дома, но и от наличия коммуникаций, качества мебели, бытовой техники и т. д.

Оценщиком была проанализирована информация за 6 месяцев, предшествующих дате оценки, представленная на сайтах ведущих риэлтерских компаний, работающих на рынке Ленинградской области - «РФН» [www.rfn.spb.ru](http://www.rfn.spb.ru), «Итака» [www.itaka.spb.ru](http://www.itaka.spb.ru), «Александр-Недвижимость» [www.an1.spb.ru](http://www.an1.spb.ru), «Бекар» [www.becar.spb.ru](http://www.becar.spb.ru) и др.

Данная информация подтверждает, что рынок аренды жилья на дату оценки ограничен. В аренду сдаются в основном объекты, расположенные в престижных районах Ленинградской области (Курортный Всеволожский, Выборгский), которые рассчитаны на граждан с высоким или выше среднего уровнем доходом. Одним из важных условий при сдаче в аренду таких объектов является не только высокий уровень комфорта, но и непременно близость к Санкт-Петербургу. (удаленность от города – 20-30 км).

К сожалению, предложения в периодических изданиях и базах риэлтерских фирм г. Санкт-Петербурга по аренде жилых домов в Гатчинском районе встречаются крайне редко. На момент проведения оценки предложений по аренде жилых домов в д. Ляды Оценщиком не найдено. Поэтому доходный подход в рамках данного Отчета не применялся.

### **Вывод:**

Поскольку Оценщик не располагал достоверной информацией о сдаче в аренду жилых домов в д. Ляды, а найденные объекты в других населенных пунктах района не считал возможным использовать в силу значительной погрешности, которую можно получить в расчетах, доходный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки в данном Отчете не применялся.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта были использованы подходы:

- затратный подход;
- сравнительный подход.

От использования доходного подхода Оценщик обоснованно отказался.

Разброс результатов по подходам составил **11%**.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчетов при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (из «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности»).

Согласование результатов включает в себя две основные задачи: перепроверку процесса оценки и суждение о весомости результатов. При анализе результатов, полученных при использовании различных подходов, были рассмотрены следующие основные положения:

- применимость подхода к оценке объекта оценки, согласно принципам и стандартам оценки в РФ;
- адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя, продавца, реалии спроса-предложения в статике и динамике.
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

### *Анализ преимуществ и недостатков использованных методов.*

*Доходный подход* основан на анализе дохода от объекта оценки и использовании ставки дисконтирования, величина которой зависит от ряда факторов, таких как стабильность экономической и политической ситуации в стране, существующие тенденции на рынке недвижимости, финансовом рынке и др. Жилая загородная недвижимость сегодня, скорее, является источником удовлетворения личных потребностей населения и не рассматривается как объект инвестиций (доходный актив). Нет сложившегося рынка сдачи подобных объектов в аренду. К недостаткам доходного подхода можно отнести также возможность неточного определения ставки дисконта и денежного потока. Эта неточность связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации и может внести некоторую погрешность в расчеты.

В данном отчете данный подход не использовался.

*Сравнительный подход* построен на результатах анализа рыночной информации, но точность полученной в его рамках стоимости в значительной мере зависит от точности используемых данных. Сравнительный подход в большей степени отражает точку зрения покупателя. Метод сравнительного анализа продаж позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточная информация о сделках с сопоставимыми объектами. Однако, погрешность может внести необходимость проведения корректировок стоимости.

В данном отчете в сравнительном подходе корректировки незначительны и обоснованы. Поэтому сравнительному подходу Оценщик присвоил вес равный 60%.

*Затратный подход* характеризует состояние объекта недвижимости и сумму средств, необходимых для инвестирования в строительство объекта, с точки зрения собственника (продавца). Затратный подход позволяет получить достаточно точную оценку рыночной стоимости объекта, так как при расчете стоимости замещения Оценщик опирается на текущие цены нового строительства. К тому же затратный подход в большей степени учитывает интересы продавца и в меньшей степени интересы покупателя.

Учитывая вышесказанное, данному подходу присвоен вес равный 40%.

На основании вышеизложенного, Оценщик присвоил подходам весовые коэффициенты, которые наиболее адекватно учитывают достоверность данных, используемых в расчетах.

В таблице представлен расчет весовых коэффициентов для объекта:

Таблица №31

№	Критерии	Затратный подход	Сравнительный подход
1	Достоверность информации	50	50
2	Полнота информации	50	50
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	30	70
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка, влияние рыночной ситуации	30	70
5	Способность учитывать местоположение	30	70
6	Допущения, принятые в расчетах	50	50
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06)	240	360
8	<b>Удельные весовые показатели, % (07/6)</b>	<b>40,0</b>	<b>60,0</b>

В результате проведенного анализа и необходимых вычислений получены следующие результаты, приведенные в таблице:

Таблица №32

	Стоимость, полученная в рамках подхода	Вес подхода	Стоимость, руб с НДС
Затратный подход	1828277	0,40	731311
Сравнительный подход	1621941	0,60	973164
Доходный подход	-	-	-
Итого, руб			<b>1 704 475</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учетом допустимых округлений, руб</b>			<b>1 700 000</b>

В том числе:

	Стоимость элемента, руб	Стоимость, руб/ м2, руб/ сот
Стоимость дома, руб	1146003	14941
Стоимость земельного участка, руб	553997	92333
Итого стоимость ОО, руб	<b>1700000</b>	

**Вывод.** На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном Отчете и необходимых расчетов, Оценщик пришел к выводу, что:

**Рыночная стоимость застроенного земельного участка площадью 600 м2, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ляды, ул. Рябиновая, д. 13 составляет с учетом допустимых округлений:**

**1 700 000 (Один миллион семьсот тысяч) рублей.**

**Дата проведения оценки – 01 июня 2021 года.  
Дата составления Отчета – 03 июня 2021 года.**

Определение возможных границ интервала итогового результата оценки стоимости Оценщик не проводил согласно Заданию на оценку.

Оценщик,  
Директор  
ООО «Лидер-Оценка»

/Калистратова Н.А./

## ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, нижеподписавшиеся, являясь надлежащими профессиональными оценщиками, настоящим удостоверяем, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

- В отношении активов, являющихся предметом настоящего отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных нами активов или намеревающихся совершить с ней сделку.

- Оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью активов или с деятельностью по оценке активов, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененных активов, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с активами.

- Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке активов составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 24.07.2007 г.), Международными стандартами. Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки № 1, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №297 от 20.05.2015 г., Федеральный стандарт оценки № 2, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №298 от 20.05.2015 г, Федеральный стандарт оценки № 3, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №299 от 20.05.2015 г, Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, , ФСО №9 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07 июля 2015 г. № 327, ФСО №12, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.

В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Расчетная стоимость объекта оценки признается действительной на дату оценки: **01 июня 2021 года.**

Оценщик,  
ООО «Лидер-Оценка»

/Калистратова Н.А./

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение №1. Список, использованной литературы

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

#### **Нормативные акты:**

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 24.07.2007 г.);
- Международные стандарты;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СРО Ассоциация «РОО»
- Федеральный стандарт оценки № 1, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки № 2, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки № 3, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

#### **Научная литература**

- Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2001 г.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2003 г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования».
- ВСН 53-86 (р) Правила оценки физического износа жилых зданий, Госгражданстрой, 1988г.
- Бойко В.С. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений. Справочное пособие, М., Стройиздат, 1993г.
- М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М., «Финансы и статистика», 2008
- Под редакцией А. Г. Грязновой и М.А. Федотовой «Оценка недвижимости», М., «Финансы и статистика», 2007 год, стр. 345

#### **Информационно-аналитические материалы:**

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости города и области. Среди них информация изданий:

- Информация риелторских агентств: «Миэль», «Бекар», «Адвекс», «Итака» и др.;
- РИА «РосБизнесКонсалтинг».
- Ресурсы Интернет
- Информация, полученная из средств массовой информации, периодических изданий и аналитических обзоров следующих организаций:
- Каталог Бюллетень недвижимости», 2021 год.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

**Приложение №2. Фотографии объекта оценки**



**Фото №№1-4. Внешний вид жилого дома лит А.**



**Фото №№5,6. Внешний вид веранды лит а1 и входной двери в дом.**



**Фото №№7-10. Внешний вид земельного участка.**



**Фото №№11,12. Внешний вид состояния веранды лит а1 пом 1 по ТП**



**Фото №№13-16. Вид состояния отделки оцениваемых помещений жилого дома (коридор пом 8 по ТП).**



**Фото №№17,18. Вид состояния отделки оцениваемых помещений жилого дома (пом.1 по ТП).**



Фото №№19,20. Вид состояния отделки оцениваемых помещений жилого дома (пом. 4 по ТП).



Фото №№21-24. Вид состояния отделки оцениваемых помещений жилого дома (пом.5 по ТП) и выхода на крыльцо.



Фото №№25,26. Вид состояния отделки оцениваемых помещений жилого дома (пом.3 по ТП).



Фото №№27,28. Вид состояния отделки оцениваемых помещений жилого дома (пом. 2 по ТП).



Фото №№29,30. Вид состояния отделки оцениваемых помещений жилого дома (ванная пом. 6 по ТП).



Фото №№31,32. Вид состояния отделки оцениваемых помещений жилого дома (туалет пом. 7 по ТП).



Фото №№33-36. Вид состояния оконных проемов и коммуникаций жилого дома.



**Фото №№37-40. Общий вид ближайшего окружения и подъездной дороги (ул. Рябиновая).**



**Фото №№41,42. Вид автобусной остановки и озера в д. Чикино (около 2 км)**

**Приложение №3. Информация, использованная Оценщиком для проведения расчетов**

Откуда бер... | Входящие... | Входящие... | GISMETEO... | емлс гатчин... | Продажа... | Купить зим... | Деревня Л... | +

emls.ru/fullinfo/3/700060101.html

### Продажа зимнего дома, Ленинградская область, Гатчинский район, деревня Ляды

**ID:12324004**

+7 958 773-68-91  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

собственник

**45 45 645**  
ТИПАНОВА, 23

**ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС  
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

**КУПИТЬ КВАРТИРУ В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ**

до 3 МЛН. РУБ

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



1 кв. кв. Кудрово 4,8 млн.  
Прямая продажа! 1 Соб.  
Все объекты дня»

**АГЕНТ ДНЯ**



**EMLS** входит в состав **ЦИАН**

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

Показать все X

Yandex (2).exe

Windows taskbar: Yandex, Chrome, File Explorer, TV, System tray: Windows, Network, Volume, CPU, RAM, Temp, Date: РУС 11:01

**Описание** | Фото | Карта

PDF | Print | Star | Share

**EMLS ID:** 700060101  
**Даты:** введена 17.05.2018, изменена 30.03.2021  
**Адрес:** Ленинградская обл., Гатчинский р-н Ляды дер.

**Станция:**  
**Расстояние от КАД:** 67 км.  
**Тип объекта:** Зимний дом

**Цена:** 2 550 тыс.руб. , возможна ипотека

**Юридический статус:** ИЖС  
**Этажей:** 1  
**Общая площадь:** 79 кв.м.  
**Пл.комнат:** кв.м.  
**Стены:** Кирпич  
**Земля:** 6 сот.  
**Электричество:** Есть  
**Вода:** Водопровод  
**Газ:** нет

**Примечание**

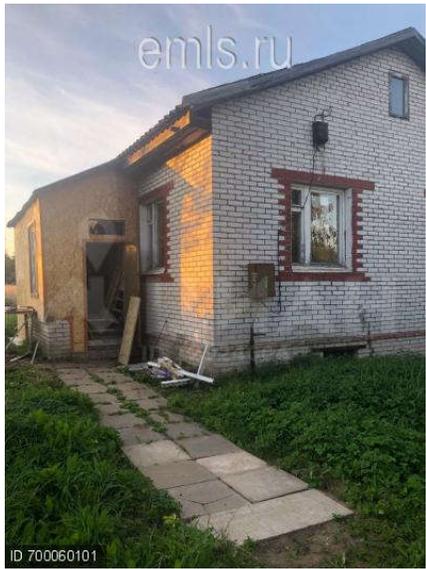
Не садоводство. В деревне стоят мусорные баки. Все цивилизовано. Открыта новая трех полосная дорога до объездной Гатчины. От Гатчины ехать 40 км. По Киевскому шоссе поворот по указателю на Кикерено. Можно от кольцевой дороги города доехать и за час при спокойной езде на машине. Городской транспорт: от финлянского вокзала идет электричка до Станции Сиверский. От ж/д Сиверский в деревню ходит рейсовый автобус 502 несколько раз в день. Время в пути на автобусе 25-30 минут. Дом сооружен полностью из кирпича кроме веранды(видно на фото), кирпичные стены очень толстые, в 90-е годы не сэкономили, находится дом в деревне Ляды, Гатчинского района. Отличное место в обжитой деревне. Красиво и тихо, Деревня тупиковая, вокруг лес и поля. Внутри коттедж требует ремонта. Многие живут постоянно. В 2 км находится Чикинское озеро, река Оредеж. Озеро очень красивое. Также пробурена скважина год назад, в дом не заводили, электричество 10квт. Возможность прописки есть. Назначение земли - ЛПХ. Дом и земля в собственности. 1 взрослый собственник, в собственности более 5 лет. Документы готовы. СОБСТВЕННИК.



emls.ru

ID 700060101





<https://www.emls.ru/fullinfo/3/700060101.html#photos5>

Откуда бер... | Входящие... | Входящие... | GISMETEO... | емлс гатчи... | Продажа... | Купить зим... | Деревня Ли... | +

← → ↻ emls.ru/fullinfo/3/700144696.html#photo3

**+ Подать объявление**

**МЕНЮ**

- Терминал Агента (online)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость
- Цены на недвижимость
- Оценка квартиры
- Фотокаталоги
- Как добавить объект
- Ипотека

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



Аренда 77 м. кв.  
ул. Жуковского д.20 Двор.  
отд. вход

[Все «объекты дня»](#)

**АГЕНТ ДНЯ**

**EMLS** входит в состав **ЦИАН**

**НОВОСТРОЙКИ**

**ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

**Продажа зимнего дома, Ленинградская область, Гатчинский район, Грязно д., Центральная улица 6**

Описание | Фото | Карта

PDF | Print | Star | Share

**EMLS ID: 700144696**  
 Даты: введена 17.09.2020, изменена 17.09.2020  
 Адрес: Ленинградская обл., Гатчинский р-н  
 Грязно д., Центральная ул., 6

Станция:  
 Расстояние от КАД: 59 км.  
 Тип объекта: Зимний дом

Цена: 3 000 тыс.руб.

Юридический статус: ИЖС  
 Этажей: 2  
 Общая площадь: 100 кв.м.  
 Пл.комнат: кв.м.  
 Стены: Кирпич  
 Земля: 21 сот.  
 Электричество: Есть  
 Вода: Водопровод  
 Газ: нет  
 Отопление: Печное

Примечание

Дом подлежит капитальному ремонту. Жили собачники, дом убит. Фундамент отличный.

**ID:58567208**

**+7 958 774-32-...**

собственник

Если объект не существует или в объявлении есть

**ID:58567208**

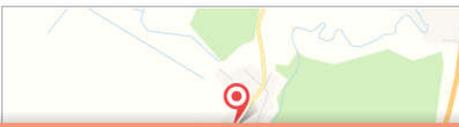
**+7 958 774-32-64**

СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

собственник



ID: 700144696






Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

Yandex (2).exe | Показать все

Windows taskbar: Yandex, Chrome, File Explorer, Task Manager, System tray: RUS 11:07

https://www.emls.ru/fullinfo/3/700144696.html#photo4

Новос: x | Входя: x | Входя: x | GISME x | онре: x | Купить: x | 1-этаж: x | Купить: x | Экшен: x | Дерев: x | +

← → ↻ onreal.ru/derevnya-dajmishche/kybit-dom/29708732 🔍 ☆ ⚙️ 👤

## 1-ЭТАЖНЫЙ ДОМ, 80 М2, НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ДАЙМИЩЕ, БОЛЬШОЙ ПРОСПЕКТ

Ленинградская область, деревня Даймище, Большой проспект 🕒 добавлено 8 декабря в 14:31

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



1/8







ЦЕНА

# 2 200 000 ₹

[Рассчитать ипотеку](#)

**Чего ждать от 2021 года?**

Улучшить свою жизнь можно уже сейчас, следуй простым правилам

Астро-сообщество [Открыть](#)

 **Елена**

[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#) [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

### ОПИСАНИЕ

Частный дом на две семьи с отдельными входами; дуплекс, общей прилегающей территорией. Продается Дом (ОП 80 кв.м.) с земельным участком 12 соток в дер. Даймище, участок огороженный забором и полностью разработан, на участке установлена беседка; В доме 3-и комнаты (16.7 кв.м., 9.7 кв.м., 11.9 кв.м.), кухня ( 9.3 кв.м.), отдельный санузел ; Все удобства заведены в дом ; Паровое, электрическое и печное отопление; по всему периметру дома установлены окна-стеклопакеты; также в доме

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: 80 м<sup>2</sup>

Yandex (2).exe Показать все x

Windows taskbar: 11:30

Путин x | Входя x | Входя x | GISME x | онре x | Купить x | 1-этаж x | Купить x | Экшен x | Дерев x | +

← → ↻ onreal.ru/derevnya-dajmishche/kypit-dom/29708732



1/8



**Елена**

ПОКАЗЫВАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

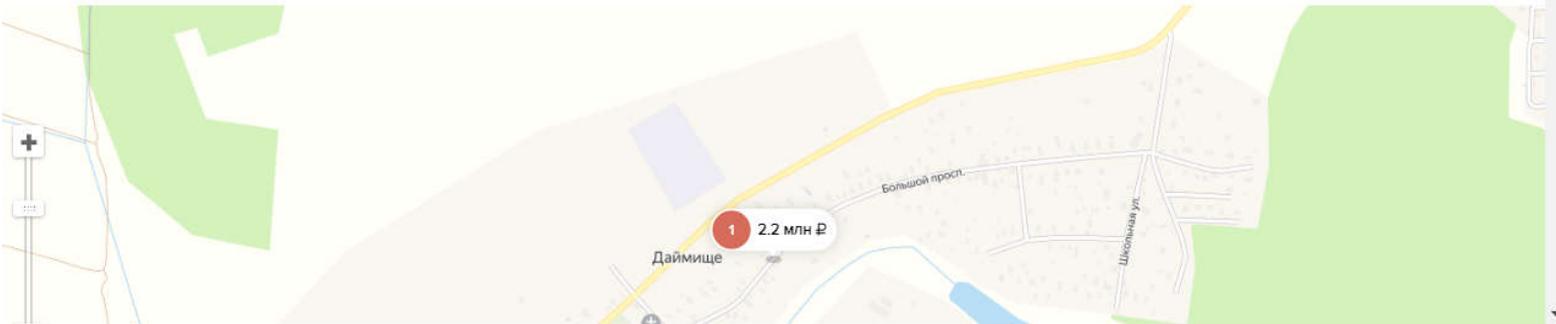
### ОПИСАНИЕ

Частный дом на две семьи с раздельными входами: дуплекс, общей прилегающей территорией. Продается Дом (ОП 80 кв.м.) с земельным участком 12 соток в дер. Даймище, участок огороженный забором и полностью разработан, на участке установлена беседка; В доме 3-и комнаты (16.7 кв.м, 9.7 кв.м, 11.9 кв.м.), кухня (9.3 кв.м.), раздельный санузел; Все удобства заведены в дом; Паровое, электрическое и печное отопление; по всему периметру дома установлены окна-стеклопакеты; также в доме есть мастерской кабинет (5 кв.м); Второй этаж мансардный высота 2 м (используется как чердак) В шаговой доступности магазины, река, лес, Школа, детский сад в 4.5 км от дома. Ездят Автобусы из Даймище, но чаще из Батово до Сиверской и Гатчины, Батово от дома в 700 метрах.

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	80 м <sup>2</sup>
Этажей	1
Материал дома	кирпич
Площадь участка	12 сот.

### ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



2.2 млн ₽

Даймище

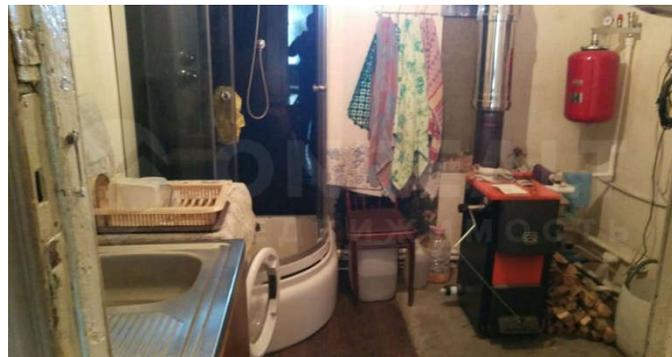
Большой просп.

Школьная ул.

Yandex (2).exe

Показать все

Windows taskbar: РУС 11:30



<https://onreal.ru/derevnya-dajmishche/kypit-dom/29708732>

## По земельным участкам ОС1

Откуда берутся... x | Входящие - По... x | Входящие - По... x | GISMETEO: По... x | мультилистинг... x | Продам земли... x | Деревня Ляды... x

multilisting.ru/r-n-gatchinskiy/d-lyady/sale-land-lot/31016937-12-0-sot-1400000-rub-siverskiy

р-н Гатчинский / Недвижимость д Ляды / Продажа земельных участков

цена: 1 400 000 ₪

MAЙНИМ МОЩНО!  
МАЙНИ С НАМИ!  
ТЕПЕРЬ МАЙНИТЬ МОЖНО  
БЕЗ ЛИШНИХ ХЛОПОТ  
Предложение действует до 1.07.2021 18+

89210959933  
объявление № 31016937 на сайте multilisting.ru

площадь участка: 12.0 сот.  
адрес: р-н Гатчинский, д Ляды

Описание

Продам участок, общей площадью 12 соток, в Гатчинском районе, деревня Ляды. Участок ровный, сухой, полностью огороженный, откатные ворота. На участке подключена бытовка новая 15 квт. Туалет. Лес-200 метров, озеро Чикинское-2 км. Заповедная зона. Участок прилегает к дер. Ляды. Документы на участок готовы. Агентов не беспокоить. Продажа от собственника. Цена 1 400 000Р В объявлении телефон отца, зовут Николай.

Купить этот участок в ипотечку

Yandex (2).exe

Показать все x

https://multilisting.ru/r-n-gatchinskiy/d-lyady/sale-land-lot/31016937-12-0-sot-1400000-rub-siverskiy

**УЧАСТОК ПОД ИЖС НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ЛЯДЫ, ЛЕСНАЯ УЛИЦА**

Ленинградская область, деревня Ляды, Лесная улица 🕒 добавлено 18 апреля в 16:44

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

**ЦЕНА**  
**110 000 ₪**  
[Рассчитать ипотеку](#)

**АРХИВ**

**КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР** Адрес объекта  
48:10:008050178

**Публичная кадастровая карта** Кадастровой области № 48:10:008050178

**1/2**

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Общая площадь	15 сот.
Назначение земли	ИЖС

**ОПИСАНИЕ**

Участок 15 соток расположен в д. Ляды ул. Лесная в 2 км. от города. Категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для использования в целях индивидуального жилищного строительства, т.е. построить дом, прописаться без проблем. Уже есть разрешение на строительство. По границе участка есть электричество. Газ. От трассы до участка есть дорога. Реальному покупателю разумный торг. Все интересующие вопросы по телефону.

**Юлия**  
ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Yandex (2).exe Показать все

<https://onreal.ru/derevnya-lyady/kypit-uchastok/3745397>  
(цена уточнена у риелтора по тел)

Mail.ru: поч... | Входящие... | Входящие... | GISMETEO... | емлс гатчин... | Продажа... | Купить уче... | Деревня Л... | +

← → ↻ emls.ru/fullinfo/3/298046.html

**МЕНЮ**

- Терминал Агента (online)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость
- Цены на недвижимость
- Оценка квартиры
- Фотокагалог
- Как добавить объект
- Ипотека

---

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



Аренда 77м.кв. ул. Жуковского д.20 Двор. отл. вход  
Все «объекты дня»

---

**АГЕНТ ДНЯ**



## Продажа участка, Ленинградская область, Гатчинский район, поселок Выра, Большой проспект 61

Описание | Фото | Карта

**EMLS ID: 298046**  
 Дата: введена 23.01.2021, изменена 05.04.2021  
 Адрес: Ленинградская обл., Гатчинский р-н Выра пос., Большой пр., 61

Станция:  
 Расстояние от КАД: 55 км.  
 Общ.транспорт: Автобус  
 Дорога: Асфальт  
 Тип объекта: Участок

Цена: 1 200 тыс.руб.

Готовность: Готов полн.  
 Юридический статус: ИЖС  
 Приватизация: Приват.  
 Документы: Да  
 Доп.постройки: Гостевой домик  
 Земля: 15 сот. Разработан Приватизир.

Инфраструктура: Автолавка, Больница, Магазин, Медпункт, Церковь, Школа  
 Окружение: Озеро  
 Водоем: Есть

**Примечание**

Предлагается земельный участок под ИЖС площадью 1500 м.кв, участок расположен рядом с киевским шоссе, укрыт от дороги деревьями; имеет удобный подъезд с дороги; на территории растут плодовые растения.  
 Для просмотров и по интересующим вас вопросам можете звонить на номер:

**Александр Кузьмин** профессионал

+7 958 771-36-00  
 СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

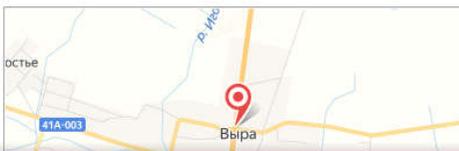
+7 906 263-03-33

АЛЕКСАНДРИТ



ID 298046



УЛ. ТРИУМФАЛЪ, 23, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
 ПРОДАВЕЦ ООО КОНЦЕРН «ПИТЕР», ОГРН 1027810246750.  
 СПб, УЛ. ЕФИМОВА, Д. 3

**45 45 645**

**ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**

**ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

**РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС**

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ**

**КУПИТЬ КВАРТИРУ В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ**

**ДО 3 МЛН. РУБ**

EMLS входит в состав ЦИАН | Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

Yandex (2).exe | Показать все

https://www.emls.ru/fullinfo/3/298046.html

Mail.ru: почта | Входящие | Входящие | GISMETEO | emls гатчин | Продажа | Купить уч | Деревня Л | +

emls.ru/fullinfo/3/700179172.html

### МЕНЮ

- Терминал Агента (online)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость
- Цены на недвижимость
- Оценка квартиры
- Фотокаatalogи
- Как добавить объект
- Ипотека

## Продажа участка, Ленинградская область, Гатчинский район, деревня Чикино

Описание | Фото | Карта

**EMLS ID: 700179172**  
 Дата: введена 28.05.2021, изменена 28.05.2021  
 Адрес: Ленинградская обл., Гатчинский р-н Чикино дер.

Станция:  
 Расстояние от КАД: 65 км.  
 Тип объекта: Участок  
 Цена: 1 500 тыс.руб.

Юридический статус: ИЖС  
 Земля: 16.2 сот.  
 Электричество: Есть

ИД:12251216  
 +7 958 605-53-26  
 СМС и сообщения доставлены не будут, звоните  
 собственник

**Примечание**

Хороший участок, последний по улице, дороги чистят, только один сосед, вокруг поля. Рядом река Оредеж. Разлив водохранилища, живут лебеди. Рыбалка, грибы. Экологически чистое место. Вода около 20 метров. Сухой, подсыпки не требует. Соседи активно строятся. Столбы забора. Бытовка-вагончик. Торг.

ИД:12251216  
 +7 958 605-53-...

собственник

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.  
 Пожаловаться на объявление  
 служба контроля качества EMLS 24

ID 700179172

Календарь семинаров

**ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
 РИЗЛПОРТСКИЙ БИЗНЕС  
 ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

**КУПИТЬ КВАРТИРУ В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ**

до 3 МЛН. РУБ

Yandex (2).exe | EMLS | входит в состав ЦИАН | Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0 | Показать все

Windows | Yandex | 10:56

<https://www.emls.ru/fullinfo/3/700179172.html>

Путин предло... x | Входящие - П... x | Входящие - П... x | GISMETEO: По... x | мультилистинг... x | Продам земли... x | Деревня Ляды... x

multilisting.su/r-n-gatchinskiy/s-rozhdestveno/sale-land-lot/33151203-6-0-sot-550000-rub-rozhdestvenskoe-selskoe-poselenie-siverskiy

ОАО «ТД ЦУМ» г. МОСКВА, УЛ. ПЕТРОВКА, Д. 2, СТР. 1, 2. ОГРН 1027739063208

р-н Гатчинский / Недвижимость с Рождествено / Продажа земельных участков



цена: 550 000 ₽



**Как прекрасен этот мир**

Посмотрите в Сочи, Голланджико.

✓ собственник ☎ 89030965680  
объявление № 33151203 на сайте multilisting.su

площадь участка: 6.0 сот.  
адрес: р-н Гатчинский, с Рождествено

**Описание**

Продается земельный участок ЛПХ, не ИЖС ( в собственности) 600 кв. м по цене 550 тыс. руб в центре с. Рождествено Гатчинского района (отмечен точный адрес). участок прямоугольный. Есть возможность увеличения размеров участка. Рядом амбулатория, администрация поселения и продуктовые магазины. 3 минуты до детского сада, 2 минуты до почты и сберкассы, 5 минут до школы, 5 минут до амбулатории, в пешей доступности магазин магнит, пятерочка, речка, лес. От шоссе отгораживают соседние дома и деревья.

Yandex (2).exe | Показать все x

Windows taskbar: 11:25, РУС

<https://multilisting.su/r-n-gatchinskiy/s-rozhdestveno/sale-land-lot/33151203-6-0-sot-550000-rub-rozhdestvenskoe-selskoe-poselenie-siverskiy>

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2020-2022 гг. (с учетом НДС)

2  
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 12	95,748	5,996	64,879	0,340	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	123,476	-1,480	102,387	1,397
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	124,131	0,531	103,862	1,440
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	124,756	0,503	105,352	1,434
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	125,348	0,475	106,856	1,428
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	125,910	0,448	108,376	1,422
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	126,439	0,421	109,911	1,416
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	126,937	0,394	111,461	1,410
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	127,403	0,367	113,025	1,404
					Март 22	127,838	0,341	114,605	1,398
					Июнь 22	128,241	0,315	116,200	1,391
					Сентябрь 22	128,613	0,290	117,809	1,385
					Декабрь 22	128,952	0,264	119,434	1,379

## 8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

## 8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.01.2020 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов	
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,886	1,030	0,883	0,880	0,885	0,892	0,938	1,038
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,857	0,927	0,948	0,938	0,952	0,962	1,019
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,341	1,109	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,251	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228
<b>Северо-Западный район</b>										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,023	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,780	0,775	0,790	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,685	0,646	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,750

8

Региональные  
коэффициенты  
КО-ИНВЕСТ

## Приложение №4. Документы Оценщика

### ПОЛИС № 922/1752329807 страхования гражданской ответственности организации, закрывающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «09» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Лидер-Оценка» Юридический адрес: 188300, г. Гатчина, ул. Киргетова д. 6а офис 7 ОГРН. 1074705006221 ИНН: 4705040553 E – mail: lider-ocenka@mail.ru тел. 8(81371) 3-48-19, 8-951-654-52-51 p/c 4070281061000002351 банк Санкт-Петербургский РФ АО «Россельхозбанк» БИК 044030910
----------------------	---

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 14.07.2020 г. по 24 часа 00 минут 13.07.2021 г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2015 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>100.000.000 (Сто миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>25650.00 (Двадцать пять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Договор страхования гражданской ответственности № 922/1752329807 от 09.07.2020 г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика: ООО А Полис</b>	Код [28949354]

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)





А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Калистратова Надежда Алексеевна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 470503045885**

*(инн)*

**включен в реестр членов РОО:**

**28 января 2008 года, регистрационный № 003253**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

0001084 \*

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000529-1

« 07 » ноября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Калистратовой Надежде Алексеевне

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

от « 07 » ноября 20 17 г. № 20

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » ноября 20 20 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г., «Ф». Лицензия № 05-05-09/003 ОИС РФ/Т3 М 541. Тел.: (495) 726-47-42, www.orion.ru



Квалификационный аттестат № 000529-1, выдан 07.11.2017, срок действия аттестата заканчивается 07.11.2020. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440», срок действия квалификационного аттестата продлен до **07.06.2021 г**

твенным докум  
переподготовк  
  
ведение нового  
деятельности  
  
0909

РОССИЙСКАЯ  
  
**ДИПЛОМ**  
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫ  
ПП-1 №  
дан *Каш*  
*еведе*  
*1-го сентября*  
альную переподг  
*ербуургской*  
*Жоноши*  
*по про*  
*рдыности*  
ациональная комис  
ответствие квали  
*Восни*  
*проспект*  
Подпи  
Росси  
*Иванов*

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 003253 от «04» июня 2020 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 003253 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Калистратова Надежда Алексеевна**  
Паспортные данные: Сер. 4111 №407958 выдан ТП №104 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Гатчинском р-не (код подразделения - 470-020) 12.12.2011  
Адрес регистрации: 188300, Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Хохлова, д. 8, кв./оф. 377
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патицкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевшие место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

*Калистратова Надежда Алексеевна*  
Калистратова Надежда Алексеевна

**СОСТРАХОВЩИКИ:**

От Состраховщиков:  
*(Подписи)*  
Начальник отдела страховых финансовых и профессиональных рисков  
Аравакельский С.Ю. на основании Доверенностей №6955761-4/19 от 08.07.2019 от  
СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020г. от АО «АльфаСтрахование»

**Приложение №5. Документы, представленные Заказчиком**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области**  
полное наименование органа регистрации прав

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	47-23:0711002-282		
Номер кадастрового квартала:	47-23:0711002		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.04.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Росси́йская Федера́ция, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, д. Ляды, ул. Рябиновая, земельный участок №13		
Площадь:	600 +/- 1		
Кадастровая стоимость, руб:	186588		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47-23:0000000-48809		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сорокин Сергей Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация Рождественского сельского поселения		

Раздел 1 Лист 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
30 апреля 2021 г.	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 47:23:0711002:282		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Администрация Рождественского сельского поселения, ИНН: 4705031157, ОГРН: 1064705001052
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:23:0711002:282-47/054/2021-1 29.04.2021 10:18:44
3	Документы-основания	3.1	Решение Гагчинского городского суда Ленинградской области, № 2-1072/2014, выдан 20.03.2014
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Иной документ, № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		не зарегистрировано
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

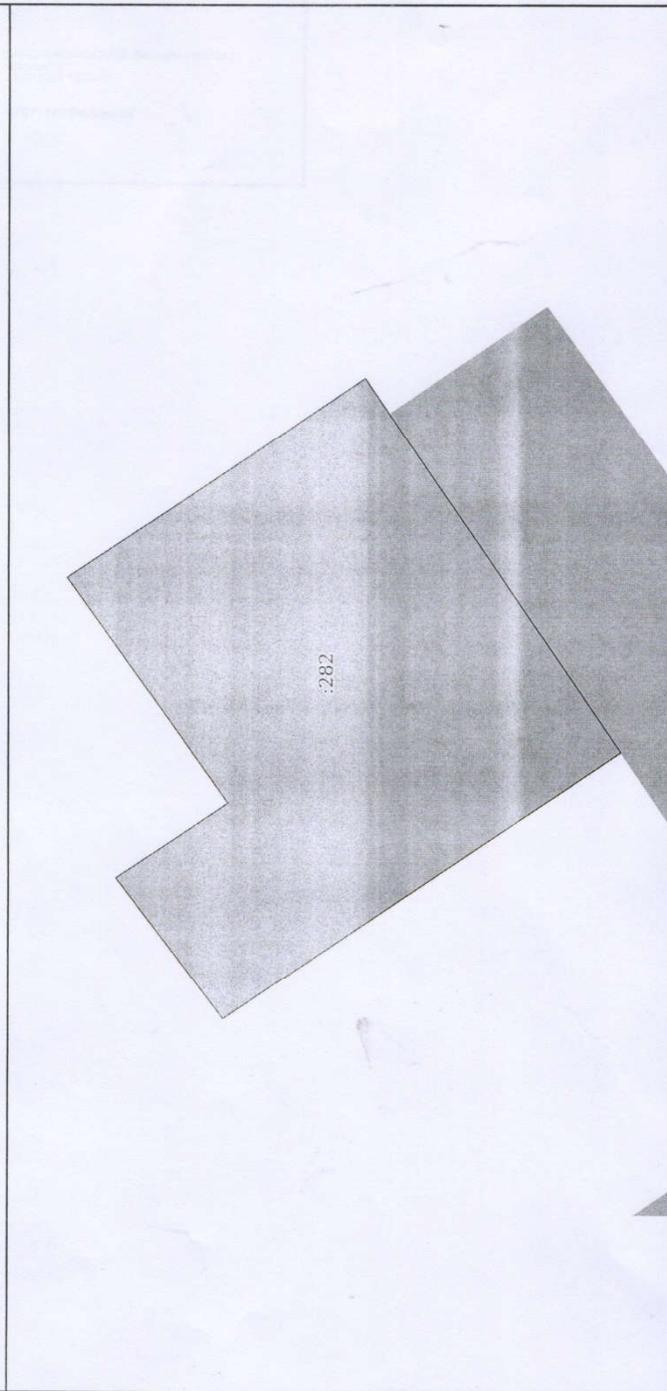
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
30 апреля 2021г.		Всего листов выписки: 3
Катастровый номер: 47:23:0711002:282		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	Условные обозначения:
---------------	-----------------------

полное наименование должности      подпись      инициалы, фамилия

М.П.



**Росреестр**

№ Сертификата ЭП: 02EE91B600F4AC2BBF48A01A5B180670A2  
Выдан: Росреестр  
Действителен: 23.06.2022 14:04:43  
Название организации владельца ЭП: ФГБУ "ФКП Росреестра"  
ИНН:  
ОГРН:

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

<b>Здание</b>		
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
25.05.2021 № **/****/*****		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		47:23:0000000:48809
Номер кадастрового квартала: 47:23:0711002		
Дата присвоения кадастрового номера: 09.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 28262, Условный номер: 47-47-17/178/2012-140		
Адрес:	Ленинградская область, Гатчинский район, д.Ляды, ул.Рябиновая, д.13	
Площадь, м²:	76.7	
Назначение:	Жилой дом	
Наименование:	Жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	702000.57	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:23:0711002:282	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>		<small>(или объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
<b>25.05.2021 № **/****/*****</b>		<b>47:23:0000000:48809</b>	
Кадастровый номер:			

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование Рождественское Сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47-47-17/035/2014-005 от 03.09.2014
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Правоустанавливающим документом не является  
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47  
Отделение ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»  
«БТИ Северское»

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

на **жилой дом**

назначение **жилое**

использование **по назначению**

адрес объекта **Ленинградская область**

или **Гатчинский район**

местоположение **Рождественское сельское поселение**

**дер. Ляды**

**ул.Рябиновая**

**дом № 13**

Составлен по данным инвентаризации от **10 октября 2011г.**

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

**28262**

Год постройки: **1987**

Год ввода в эксплуатацию:

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

Действителен с приложением плана (схемы) земельного участка и поэтажного плана дома.

\* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП «Леноблинвентаризация»  
АРМ БТИ (0171.1160.07.11)

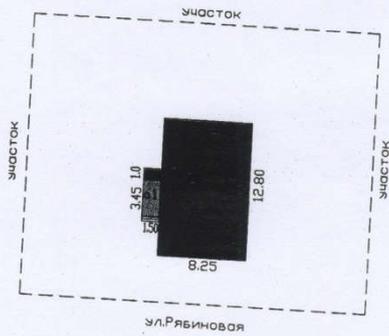
### I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество собственника	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие

### II. Описание зданий и сооружений

Лите- ра по плану	Наименование	Площадь по наружному обмеру, кв.м	Характеристика конструктивных элементов		
			фундамент	стены	крыша
1	2	3	4	5	6
Л а1	жилой дом	105,6	бетонные плиты	кирпичные	шиферная
	веранда	5,2	бутовые столбы с кирпичной забиркой	одинарная обшивка из досок по каркасу	стропила деревянные, к из асбестоцемент листов (шифер по обрешетке
Общее количество этажей			надземных - 1	подземных - 0	

ГУП "Леноблинвентаризация"



РФ	ГУП "Леноблиинвентаризация" отделение "БТИ Сиверское"		инв.№
лист №	Схема земельного участка № 13 дер.Ляды, ул.Рябиновая		
Дата	ФИО		Подпись
17.10.11	Исполнитель	Харьковская Н.В.	<i>[Signature]</i>
22.11.11	Проверил	Левченко О.Н.	<i>[Signature]</i>



