

Исх № 154

от 14.10.2024 года

Главе Администрации

МО Бегуницкое сельское поселение

Волосовского муниципального района

Ленинградской области

Минюк А.И..

ВЫПИСКА ИЗ ОТЧЕТА №154-2024

«Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки: незастроенный земельный участок площадью 1650 +/-14,22 кв.м., с кадастровым номером 47:22:0303003:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Канаршино

Рыночная стоимость объекта оценки: незастроенный земельный участок площадью 1650 +/-14,22 кв.м., с кадастровым номером 47:22:0303003:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Канаршино, составляет с учетом допустимых округлений:

690 000,00

(шестьсот девяносто тысяч) рублей

Рыночная стоимость приведена без учета НДС 20%

Дата оценки – 13.10.2024 г.

Дата осмотра – 13.10.2024г.

Дата составления отчета – 14.10.2024г.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Эталон+»

_____ **Т.С. Жулёва**

Исх № 154

от 14.10.2024 года

Главе Администрации

МО Бегуницкое сельское поселение

Волосовского муниципального района

Ленинградской области

Минюк А.И..

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Эталон+» на основании *договора на выполнение работ от 16.09.2024 года.*, представляю «Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки – незастроенный земельный участок площадью 1650 +/-14,22 кв.м., с кадастровым номером 47:22:0303003:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Канаршино

Описание Объекта оценки (далее сокращенно ОО) приводится ниже, в соответствующем разделе Отчета.

Целью оценки, в соответствии с *договором на выполнение работ от 16.09.2024 года* является определение рыночной стоимости ОО.

Согласно Федеральному закону №135 от 29 июля 1998года « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» статья 12, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течении шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке Объекта, Оценщик пришел к выводу, что стоимость Объекта на дату проведения оценки – 13.10.2024г, составляет:

Рыночная стоимость объекта оценки: незастроенный земельный участок площадью 1650 +/-14,22 кв.м., с кадастровым номером 47:22:0303003:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Канаршино, составляет с учетом допустимых округлений:

690 000,00

(шестьсот девяносто тысяч рублей) 00 копеек

Дата оценки – 13.10.2024 г.

Дата осмотра – 13.10.2024г.

Дата составления отчета – 14.10.2024г.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, мы готовы дать соответствующие пояснения.

Приложение: Отчет об оценке №154/2024 от 14.10.2024 г. на 37_ страницах.

Генеральный директор ООО «Эталон+»

_____ Т.С. Жгулёва

ООО «Эталон+»
188410, Ленинградская область,
г. Волосово, пр. Вингиссара д.101
тел/факс: 8(813)73-24-088

ОТЧЕТ № 154/2024

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – незастроенный земельный участок площадью 1650 +/-14,22 кв.м., с кадастровым номером 47:22:0303003:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Канаршино

Заказчик: Администрация муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовский муниципальный район Ленинградской области

Исполнитель: общество с ограниченной ответственностью «Эталон+»

Дата и место составления отчета: 14.10.2024г.

г. Волосово, 2024

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ И КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ	
СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЙ	3
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
2.1 Основные допущения	6
3. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	7
4. ПРОЦЕДУРЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	9
5. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	10
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ	
ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
7. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1 Местоположение	11
7.2 Описание объекта оценки	11
8. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ	11
8. ОПИСАНИЕ РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
9. АНАЛИЗ РЫНКА	13
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	23
12.1 Затратный подход	23
12.2 Доходный подход	23
12.3 Сравнительный подход	24
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО	
ПОДХОДА	24
13.1 Общая характеристика сравнительного подхода	24
13.2 Оценка стоимости	25
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	28
Приложение 1. Объекты – аналоги.	Ошибка! Закладка не определена.
Приложение 2. Фото объекта оценки	30
Приложение 3. Документы на объект оценки.	33
Приложение 4. Документы Исполнителя и Оценщика.	Ошибка! Закладка не определена.

1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ И КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЙ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) приказ МЭР №299 от 20.05.2015г, вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы: основные факты и выводы, задание на оценку, сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, допущения и ограничительные условия, применяемые стандарты, описание объекта оценки, анализ рынка объекта оценки, описание процесса оценки, согласование результатов.

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Показатель		Характеристика
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки		
Объект оценки		незастроенный земельный участок площадью 1650 +/- 14,22 кв.м., с кадастровым номером 47:22:0303003:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Канаршино
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право):		Собственность МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области (право собственности)
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Результат оценки	Удельный вес при согласовании
Затратный подход, руб.	Не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	690 000	100%
Доходный подход, руб.	Не применялся	-
Итоговые величины стоимостей объекта оценки		
Итоговое значение (округленно) рыночной стоимости с учетом округления, руб. (НДС не начисляется)		690 000 (шестьсот девяносто тысяч) рублей, 00 копеек, без учетом НДС
Общая информация об отчете		
Основание для проведения работ по оценке		Договор на проведение работ от 16.09.2024г
Номер отчета		154/2024
Дата проведения оценки		13.10.2024
Дата составления Отчета		14.10.2024. В соответствии с п. 26 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» итоговые величины стоимостей объекта оценки, указанные в отчете об оценке могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Срок проведения оценки		с 16.09.2024г по 16.10.2024 год

1.2. Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки(ОО)	незастроенный земельный участок, площадью 1650 +/-14,22 кв.м., с кадастровым номером 47:22:0303003:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Канаршино
Цель и задача оценки:	Определение рыночной стоимости ОО, для проведения аукциона.
Вид определяемой стоимости	рыночная
Срок проведения оценки	с 16.09.2024г по 16.10.2024 год
Дата проведения оценки	13.10.2024 г.
Применяемые стандарты и законы	• Гражданский Кодекс РФ (далее ГК РФ). • Федеральный закон №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями на дату оценки. • Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ с изменениями и дополнениями на дату оценки. • Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества РФ от 7.03.2002г №568-р. • ФСО №1: « Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»- приказ МЭР №297 от 20.05.2015г • ФСО №2: « Цель оценки и виды стоимости» - приказ МЭР №298 от 20.05.2015г • ФСО №3: Требования к отчету об оценке» - приказ МЭР №299 от 20.05.2015г • ФСО №7: «Оценка недвижимости» - приказ МЭР №611 от 25.09.2014г • Стандарты Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	1. Согласно статье 12 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности Российской Федерации» с изменениями на дату оценки итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены вышеуказанным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное. 2. 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.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	1. Отчет об оценке выполнить в соответствии с Федеральным законом №135 от 29.07.1998года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями на дату оценки, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, Стандартами оценки СРО «Экспертный совет». 2. Под стоимостью объекта оценки определяется его стоимость, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов. 3. Стоимость объекта оценки определяется с учетом особенностей его правового титула, наличия возможных ограничений и действующих/текущих обременений, наличие которых (в том числе невозможность их устранения Собственником недвижимого имущества в одностороннем порядке) в случае отчуждения объектов оценки, окажет влияние на инвестиционную привлекательность недвижимого имущества. 4. Оценщик обязан провести анализ на предмет установления наличия/ отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (если таковые имеются). 5. Допускается незначительное отклонение расчетов, выполненных по этапам в

	табличном процессоре Microsoft Office Excel, от расчетов, выполненных на калькуляторе. 6. Оценщик не несет ответственности за достоверность сведений, предоставленных Заказчиком. 7. Сведения, полученные Оценщиками от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не можем гарантировать абсолютную точность информации, поэтому указывается источник информации. Ссылки на источник информации приводится в соответствующих разделах Отчета. 8. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. 9. Произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы ограничены, и являются личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами оценщика. 10. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки представить в рублях. 11. Обязательно наличие фотографий объекта оценки. 12. Учитывая специфику и развитость рынка ОО (активный/неактивный), относительная погрешность результата оценки по настоящему договору от других оценок может составлять 30%. 13. Количество экземпляров отчета об оценке: 1(один). 14. Любые дополнения, изменения и приложения к Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
--	---

ЗАКАЗЧИК:

Глава АМО Бегуницкое сельское поселение

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Генеральный директор ООО «Эталон+»

_____ Минюк А.И.

_____ Жгулёва Т.С.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3

Показатель	Характеристика
Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	Администрация муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовский муниципальный район Ленинградской области
Реквизиты:	Получатель: УФК по Ленинградской области (Администрация Бегуницкого сельского поселения, 04453000620) ИНН: 4717008434 КПП: 470501001 ОКТМО 41606404 Счет получателя: 03231643416064044500 (наш расходный) 03100643000000014500 (наш доходный) 03232643416064044500 (временное распоряжение) Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ// УФК по Ленинградской области, г.Санкт – Петербург БИК 044030098 Единый казначейский счет 40102810745370000098 (это как кор/счет)
Глава администрации:	Минюк Андрей Иванович
Сведения об Оценщике	
Оценщик	Жгулёва Наталья Юрьевна
Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки	Диплом о профессиональной подготовке ПП №0039827 Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования « санкт- Петербургский институт управления» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030828-1 от 15.10.2021г
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация « Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №2126 от 03.10.2016г
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховое акционерное общество «ВСК» полис №2300SB40R4389(страховая сумма 300 000(триста тысяч рублей), срок действия с 01.06.2023г по 31.05.2026г.
Стаж работы	с сентября 2016г
Адрес:	188410, Ленинградская область, г. Волосово, пр. Вингиссара д.101
Телефон:	8(813)7324088
Наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон+»
Реквизиты исполнителя	Адрес: 188410 Ленинградская область, г. Волосово, пр. Вингиссара, д.115, кв.11 Почтовый адрес: 188410 Ленинградская область, г. Волосово, г. Волосово, ул. Федора Афанасьева, д.14, кв.32 ИНН: 4705076084 КПП: 470501001 Р/С: 40702810955000008434 Северо-Западный банк ПАО Сбербанк К/С: 3010181500000000653 БИК: 044030653 Тел./ Факс: 8 81373-24088 E-mail: archivol@mail.ru
Сведения о страховом полисе исполнителя	ОАО «АльфаСтрахование» полис 783R5/776/50003/24 (страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов рублей), срок действия с 19.08.2024 по.18.08.2025г

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

2.1 Основные допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам, возможно только после предварительного письменного согласования.
- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, считается достоверной.
- Оценщик не проводил измерения физических параметров оцениваемого Объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не несет ответственности за наличие оцениваемого состава прав и их безупречность. Право собственности на рассматриваемый Объект считается достоверным и достаточным для рыночного оборота. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете, не является предметом залога, не имеет ограничений на целевое использование.
- Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре, ни за необходимость выявления таковых (в частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных строительных материалах), и которые могут оказать влияние на величину стоимости оцениваемого Объекта.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по Объекту недвижимости. Все рисунки в Отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об Объекте оценки.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых договором. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в Отчете величины стоимостей действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и любых иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта.
- Отчет об оценке содержит субъективное профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта и не является гарантией того, что Объект будет продан по цене, указанной в данном Отчете.
- Количество значащих цифр в промежуточных результатах не должно вводить в заблуждения читателя. Они округлены, чтобы не было ошибки итогового результата. Итоговый результат был округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Имущество - объекты гражданских прав, которые могут выступать в качестве объектов оценки.

Объект оценки - обладающий полезностью объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, оцениваемый в рамках конкретного Договора об оценке.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Договор на оценку - соглашение между заказчиком и оценщиком, заключаемое в соответствии с законодательством РФ и предусматривающее проведение оценки одного или нескольких объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям.

Отчет об оценке - документ, отражающий результат выполненной оценки, оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ и настоящего стандарта, с подходы в указании всех исходных данных, фактов, расчетов, обоснований и выводов.

Объект недвижимости – в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

- сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- обе стороны хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- объект выставлен на открытом рынке в форме публичной оферты достаточное время;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- оплата за объект оценки производится в денежной форме (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подходы в оценке - общие способы определения стоимости объектов оценки, основанные на принципах оценки, формализованные для применения в области оценочной деятельности.

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата составления отчета - календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете.

Дата осмотра объекта оценки - календарная дата проведения оценщиком осмотра объекта оценки.

Обременения (ограничения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Площадь застройки здания – определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части.

Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

Полная восстановительная стоимость объекта - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

4. ПРОЦЕДУРЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Оценка стоимости - это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости объекта. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и о их готовности приобрести данную полезность (расстаться с ней) за уместную (по их представлениям) сумму денег. Строго говоря, предметом оценки всегда является не само имущество, а те или иные права на него (полное право собственности или совокупность частичных прав). Методы и технологии оценки фиксируются в форме тех или иных Стандартов оценки.

Процесс оценки стоимости объекта недвижимости представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т. п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он состоит из следующих основных этапов:

- Идентификация объекта и выявление факторов, существенно влияющих на его стоимость.
- Анализ возможностей получения информации, необходимой для применения известных оценочных подходов.
- Выбор оценочных подходов, применение которых уместно и реализуемо.
- Сбор исходной информации.
- Применение выбранных подходов к оценке.
- Анализ результатов, полученных при использовании разных подходов, их согласование (вынесение итогового суждения о стоимости).
- Подготовка отчёта.

Вышеназванными «Стандартами оценки...» предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход.

В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т. е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Сравнительный подход - это процесс сравнения данных о действительных продажах аналогичных объектов. Возможность применения данного подхода основана на сборе информации о продажах объектов, сходных с оцениваемым, и ее анализе, с помощью которого могут быть получены величины корректировок для определенных факторов, влияющих на оценку стоимости.

Затратный подход состоит в определении размеров затрат на приобретение свободного земельного участка и строительство нового объекта, равнозначного (либо точной копии либо того же назначения и равной полезности) оцениваемому объекту. Далее эти затраты уменьшаются на величину фактического накопленного износа оцениваемого объекта, вызванного всеми причинами (физический, функциональный, экономический износ).

Доходный подход основан на представлении о том, что стоимость объекта недвижимости зависит от возможности получения дохода от владения им. Сущность этого подхода заключается в определении текущей стоимости будущих чистых доходов от объекта оценки (с учетом фактора времени).

Для того, чтобы эти три подхода могли быть применены, Оценщику необходимо собрать относящуюся к делу информацию об объекте и его местоположении. Затем собранная информация анализируется с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа использования объекта, что является важным моментом в процессе оценки, так как стоимость недвижимости является функцией полезности и прямо зависит от возможности ее наилучшего и наиболее эффективного использования. Определение понятия наилучшего и наиболее эффективного способа использования приведено соответствующей в главе данного Отчета.

После того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта, можно применять перечисленные выше три подхода к оценке, при этом некоторые данные могут быть использованы сразу в нескольких методах. Использование трех подходов в реальной практике приводит к

получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

5. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Для оценки рыночной стоимости Объекта оценки были проведены следующие работы:

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки в масштабах района его расположения. В процессе работы над Отчетом об оценке нами были собраны необходимые данные о состоянии рынка загородной недвижимости и земельных участков Волосовского района Ленинградской области, закономерностях его изменения, которые легли в основу полученных результатов.

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому Объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра Объекта Оценщиком, изучения соответствующей документации, консультаций с Заказчиком, сотрудниками агентств по недвижимости. Производился сбор информации по следующим направлениям:

- о продажах земельных участков;
- о продажах подобных объектов (в том числе и продажах долей недвижимости);
- была собрана детальная информация о ландшафтных решениях благоустройства земельного участка.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом типичности использования для района расположения Объекта.

Оценка стоимости земли. Были проанализированы листинги агентства недвижимости о продажах земельных участков в районе местоположения оцениваемого Объекта, а также законодательные акты, касающиеся определения кадастровой стоимости земельных участков.

Применение подходов к оценке Объекта. На основе собранной ранее информации в соответствии с целью и задачами оценки был произведен выбор подходов к оценке рассматриваемых объектов.

Анализ предоставленной документации и ситуации на рынке аналогичной недвижимости позволил Оценщику использовать один традиционный подход к оценке стоимости земельного участка - сравнительный. Для определения стоимости арендной платы – доходный.

Подготовка Отчета. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки использовались следующие материалы:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон №135 от 29.07.1998года «об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями на дату оценки
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.02г №568-р.
5. ФСО №1: « Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»- приказ МЭР №297 от 20.05.2015г
6. ФСО №2: « Цель оценки и виды стоимости» - приказ МЭР №298 от 20.05.2015г
7. ФСО №3: Требования к отчету об оценке» - приказ МЭР №299 от 20.05.2015г
8. М.А. Федотова, Оценка недвижимости и бизнеса, 2000г
9. «Оценка недвижимости» под редакцией д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 2007г
10. Сайты сети Интернет.
11. Предоставленные Заказчиком документы (см. в Приложении).

7. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является незастроенный земельный участок площадью 1650 +/-14,22 кв.м., с кадастровым номером 47:22:0303003:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Канаршино

находящийся в собственности МО Бегуницкое сельское поселение, Волосовского муниципального района, Ленинградской области

- документ предоставленный на ОО: выписка из ЕГРН

В своих расчетах Оценщик исходил из того, что предоставленные Заказчиком документы и сведения достоверны, и нет препятствий для отчуждения оцениваемого объекта.

7.1 Местоположение

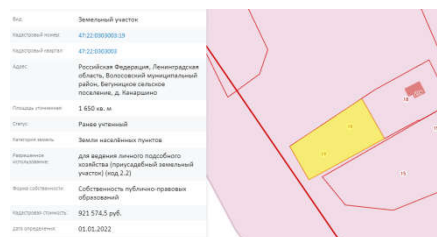


Рис. 1. Объект Оценки на публичной кадастровой карте.

7.2 Описание объекта оценки

Площадь – 1650+/-14,22 кв.м. Категория – земли населенных пунктов. Назначение: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

Рельеф участка ровный. Участок разработан, рядом с участком проходит водопровод, подъезд с грунтовой дороги.

Фотографии Объекта приведены в приложении к настоящему Отчету. (фото использованы с отчета об оценке 30/2024 от 14.02.2024 года)

8. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ

Как уже было указано ранее в настоящем Отчете, Объект оценки находится по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Канаршино. На рисунке ниже указано местоположение д. Канаршино по отношению к Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

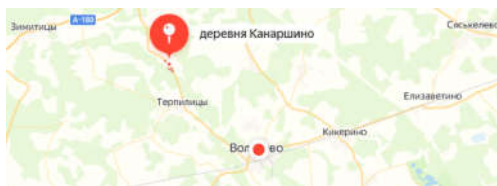


Рис. 2. Объект оценки на карте

На рисунке ниже указано местоположение Объекта Оценки на карте региона и ближайшие к ней населенные пункты.

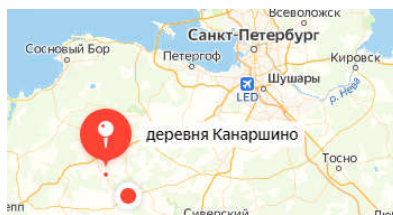


Рис. 6. Объект оценки на карте региона.

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.

Собственность. 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.

Полное право собственности включает в себя всю триаду прав: владение, пользование и распоряжение. 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. Право пользования объектом в течение определенного временного периода за определенную плату называется арендой.

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

- Собственность на землю. Исклyчительное 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 и федеральными законами.
- Постоянное (бессрочное) пользование (земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления). Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. 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 нового Земельного 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 Земельным 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.

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, использованием, 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.

Субъектами права собственности могут быть граждане и юридические лица (частная собственность), Российская Федерация и субъекты Российской Федерации (государственная собственность), муниципалитеты (муниципальная собственность). Правами собственника имущества, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, от имени государства или муниципалитета наделяются органы власти соответствующего статуса и уровня управления.

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

Аренда - юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на определенный договором срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата - плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Контрактная (договорная) арендная плата - арендная плата, установленная в конкретном договоре аренды объекта недвижимости.

Рыночная арендная плата - величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида объектов.

Если предметом сделки является имущественное право в виде полного права собственности на объект, 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. Измерение стоимости услуги может осуществляться в виде определения ставки аренды, т.е. стоимости пользования 1 единицей (м², м³, шт. и т.п.), или определения стоимости аренды, т.е. суммы арендной платы за весь объект.

Вывод: В данном отчете рассматривается право собственности объекта оценки. Обременений и сервитутов не выявлено.

8. ОПИСАНИЕ РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Волосовский муниципальный район — муниципальное образование в юго-западной части Ленинградской области.

Административный центр — город Волосово, отсюда название района.

Образован в сентябре 1927 года. С 1963 по 1965 год входил в состав Кингисеппского сельского района.

Площадь района — 2,73 тыс.км², что составляет 3,65 % площади области. По этому показателю район занимает 14-е место в регионе. С севера на юг район вытянут на 65 км, с запада на восток — на 55 км

Географическое положение:

Граничит:

- на севере — с Ломоносовским муниципальным районом;
- на востоке — с Гатчинским муниципальным районом;
- на юге — с Лужским муниципальным районом;
- на юго-западе — со Сланцевским муниципальным районом;
- на западе — с Кингисеппским муниципальным районом.

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 85 км

9. АНАЛИЗ РЫНКА

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и ре-

гионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Состояние Российской экономики за 2023 год

2023 год стал годом восстановления российской экономики после падения 2022 года. Примерно по итогам первого полугодия по главному макроэкономическому показателю ВВП произошло восстановление до предкризисных показателей 2021 года, после чего, как утверждали экономисты, экономика вышла на плато и продолжила движение в слабом восходящем тренде.

Ключевым трендом российской экономики 2023 года стало активное бюджетное стимулирование приоритетных для государства отраслей, связанных с оборонной промышленностью, импортозамещением, логистикой. Именно благодаря активному использованию бюджетного стимула и обеспечен восстановительный рост экономики. Однако, такой метод стимулирования экономического роста несет в себе и немало негативных последствий, среди которых рост инфляции, кадровый дефицит и явление, называемое «перегревом экономики». На всем этом я остановлюсь подробнее.

Санкции

Санкционная политика коалиции западных стран не изменилась: на протяжении 2023 года вводилось много новых ограничительных мер. В частности, в ЕС за этот год ввели часть 9 и полностью 10-12 пакеты санкций. В США неоднократно накладывали не только первичные, но и вторичные санкции (на компании других стран, не соблюдающие санкционное законодательство).

Наиболее значимыми стали нефтяное эмбарго и потолок цен (введенные еще в конце 2022 года, но основное действие пришлось на 2023) и сопоставимые меры на российские нефтепродукты (введенные с 5 февраля 2023 года). В частности, российскую нефть запретили покупать дороже 60 долларов за баррель (так называемый «нефтяной потолок»), а также запретили обслуживать такие сделки (страховать, перевозить, финансировать и т.д.). Сразу после введения этих мер они дали заметный негативный эффект: нефтегазовые доходы российского бюджета заметно упали. На протяжении первого полугодия 2023 года Россия предпринимала действия по обходу этих санкций, в частности, создала большой теневой флот танкеров и ряд компаний-«прокладок» в разных странах, которые обеспечивали обслуживание нефтяных перевозок. Кроме того, поэтапно были повышены нефтегазовые налоги (несколько раз менялась база их расчета, которая привязывалась уже не только к российскому, но и к эталонному сорту нефти Brent). Эти действия дали свой эффект, и со второго полугодия 2023 года нефтегазовые доходы России начали расти, восстанавливаться. Дисконт на российскую нефть как «премия за риск» постепенно снизился до минимальных с февраля 2022 года значений. Что позволило нарастить нефтегазовые доходы, их пик пришелся на сентябрь-октябрь.

Однако в ноябре-декабре США начали ужесточать контроль над соблюдением –нефтяного потолка, вводя вторичные санкции против нарушителей, что способствовало обратному росту дисконта и снижению экспортной цены российской нефти. Под конец года она вновь приблизилась к установленному потолку в 60 долларов, но все еще остается выше этого уровня.

Нефтегазовые доходы.

Помимо влияния санкций, на доходы бюджета от экспорта нефти повлияло еще и сокращение добычи. На протяжении 2023 года Россия несколько раз сокращала добычу и экспорт нефти. Если по итогам 2022 года было добыто 535 млн тонн нефти, то по итогам 2023 — около 527 млн тонн.

Экспорт тоже падал, а вместе с ним — и доходы бюджета. Во многом это связано с тем, что начиная со 2 полугодия, крупнейшие импортеры российской нефти Китай и Индия начали заметно снижать закупки.

Экспорт трубопроводного газа в европейском направлении продолжил снижаться и упал с 67 млрд кубометров в 2022 году до примерно 25 млрд кубометров в 2023. В совокупности с китайским и другими направлениями экспорта он составит порядка 50 млрд кубометров.

В результате снижения объемов и экспортных цен, нефтегазовые доходы бюджета по данным первых 11 месяцев снизились.

Дефицитный бюджет.

С декабря 2022 года российский бюджет перешел в хронически дефицитное состояние, тогда как до этого, как правило, был профицитным. По итогам 2023 года дефицит бюджета ориентировочно составит 3-3/1 трлн рублей, что близко к плановым показателям или около 1,5-2% ВВП. Для открытой развивающейся экономики в таком дефиците нет ничего страшного, скорее, он, наоборот, стимулирует экономический рост. Но у России свои особенности: экономика не является открытой, она со всех сторон «зажата» санкциями, и источники финансирования дефицита бюджета очень ограничены. В частности, для его финансирования повышают налоги с бизнеса и вводят новые, допускают сильную девальвацию рубля, наращивают дорогой госдолг, иногда прибегают и к денежным эмиссиям. Все это негативно влияет на экономику, вызывая рост инфляции.

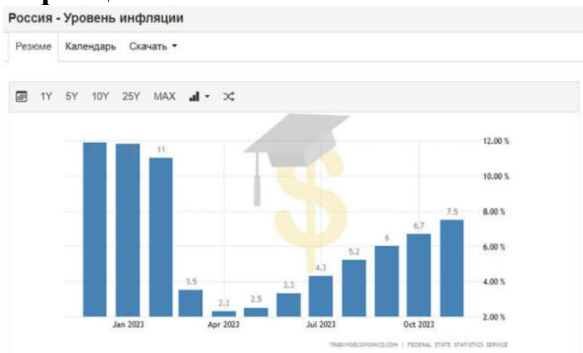
Рост госдолга.

Для финансирования расходов бюджета Россия активно наращивала внутренний госдолг. За 9 месяцев 2023 года он вырос на 11,6% и составил 25,5 трлн рублей. По итогам года объем госдолга может примерно сравняться с годовыми доходами или расходами бюджета. Ситуация с госдолгом усугубляется сильным ростом его стоимости из-за высоких ставок на денежном рынке. Расходы на обслуживание госдолга по итогам года вырастут до 1,7 трлн рублей или около 6% от общих расходов бюджета. Однако еще более существенный рост долговой нагрузки ожидается в следующие годы.

ВВП -2023.

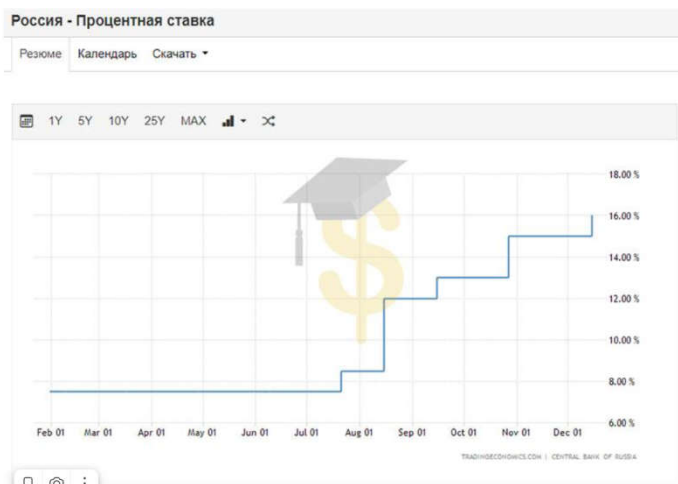
Рост ВВП по итогам года составит около 3,5%. С учетом падения на 2,1% в 2022 году, совокупный рост за 2 года получается 0,6% или 0,3% в год. Это очень низкие темпы, отстающие от мировых и, тем более, от уровня развивающихся стран, к которым относится Россия. Можно констатировать, что экономика вернулась на уровень конца 2021 года, и продвинулась еще совсем немного вперед.

Инфляция — 2023



В первом полугодии 2023 года, особенно весной, наблюдались очень низкие темпы годовой инфляции, что связано с высокой базой расчета (весной 2022 года инфляция резко скакнула вверх после всем известных событий). Но с апреля она находится в стабильном восходящем тренде. Прогнозируемый уровень инфляции по итогам 2023 года составит около 7,5-8%. Но уровень недельной инфляции к концу года в пересчете на годовые находится в районе 15%.

Ключевая ставка – 2023



В целях борьбы с разгоняющейся инфляцией, начиная с июля 2023 года, Банк России 5 раз повысил ключевую ставку с 7,5% до 16% (более, чем в 2 раза). Причем в августе она была повышена сразу на 3,5% на внеплановом заседании.

В аналитической среде ведется много дискуссий о целесообразности таких действий регулятора, поскольку инфляция в России во многом вызвана специфическими факторами. До конца года заметного влияния роста ключевой ставки на снижение инфляции не наблюдается, но мы не знаем, какой бы была инфляция без этого повышения. Кроме того, необходимо определенное время, чтобы делать окончательные выводы об эффективности составить от нескольких месяцев до года. оно может. На последнем заседании ЦБ дал понять, что дальнейшее повышение ставки пока маловероятно, но она будет оставаться высокой долгое время.

Фондовый рынок-2023.



Рублевый индекс Мосбиржи за 2023 год вырос с 2171 до 3099 пунктов, то есть, на 42,7%. Практически всегда его динамика повторяла динамику курса доллара, и если учесть выплаченные дивиденды, то общий рост будет примерно схожим. Рынок акций отыграл большую часть падения, наблюдавшегося в 2022 году, но при этом еще не вышел на предобвалы уровни.

Ленинградская область.

Ленинградская область расположена на северо-западе России. Общая площадь региона составляет 83,9 тыс. кв. км. Область граничит с Финляндией и Эстонией, а также с пятью субъектами Российской Федерации - Республикой Карелия, Вологодской, Новгородской, Псковской областями, городом федерального значения Санкт-Петербургом.

Административно-территориальное деление: Ленинградская область включает в себя один городской округ и 17 муниципальных районов, в состав которых входят 61 городское поселение и 142 сельских поселения. Общее количество муниципальных образований — 221. На территории Ленинградской области расположено 2 945 населенных пунктов, в том числе 63 городских и 2 882 сельских. Крупнейшие города Ленинградской области в 2011 г. : Гатчина (93 тыс. чел.); Выборг (80,1 тыс. чел.); Сосновый Бор (65,7 тыс. чел.); Всеволожск (59,8 тыс. чел.).

Население: численность населения Ленинградской области на 1 января 2022 года составила 1 907 590 человек.

Численность постоянного населения Ленинградской области на 1 января 2023 года составила 2023767 человек, из которых городское — 1357252 человек, сельское — 666515 человек.

В Ленинградской области проживают представители более 80 национальностей.

Основная этническая группа - русские. В Ленинградской области проживают и коренные малочисленные народы - вепсы, воль, ижорцы (ижоры).

Рельеф: самая высокая точка над уровнем моря, находящаяся на территории Ленинградской области, - Вепсовская возвышенность, ее высота составляет около 300 м. На территории региона расположены 1,8 тыс. озер, в том числе частично расположены: Ладожское и Онежское озера. Общая протяженность всех рек — 50 тыс. км, крупные реки - Нева, Свирь, Волхов, Вуокса, Нарва, Сясь, Луга.

Природные ресурсы: более 50 % территории Ленинградской области занимают леса, заповедники и парки. Площадь особо охраняемых территорий составляет около 6 % общей площади Ленинградской области. Благодаря запасам лесных ресурсов область занимает одно из первых мест в Северо-Западном федеральном округе по лесозаготовкам, деревообработке и лесному экспорту.

В области разведано 26 наименований полезных ископаемых. На балансе числятся 139 месторождений, из которых эксплуатируются только 90. Наиболее значительные месторождения полезных ископаемых:

- 1 Кингисеппское месторождение фосфатных руд (225 357 тыс. тонн);
- 2 Ленинградское месторождение горючих сланцев (152 573 тыс. тонн);
- 3 Радинский бокситовый рудник (2135 тыс. тонн, добыча прекращена);
- 4 Железно-марганцевые конкреции в акватории Финского залива (руда — 2411 тыс. тонн, марганец — 188 576 тыс. тонн);
- 5 Пикалёвское месторождение флюсовых известняков (300 000 тыс. тонн);
- 6 Сланцевское месторождение известняков (более 9000 тыс. тонн, с месторождением «Боровня» — более 45000 тыс. тонн), алмазные трубки (промышленная добыча не ведется).

Экономика области:

В январе-октябре 2023 года объем промышленного производства, продукции сельского хозяйства, объем услуг по транспортировке и хранению, объем работ по виду деятельности «строительство», оборот розничной торговли и общественного питания, объем платных услуг населению, вводу в действие жилых домов превысили уровень января-октября 2022 года. Снижение было допущено по обороту оптовой торговли, объему услуг в сфере телекоммуникаций. Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия. На 1 ноября 2023 года просроченная задолженность по выплате заработной платы увеличилась по отношению к прошлому месяцу.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-октябре 2023 года составил 1583,9 млрд рублей или 101,4% к уровню января-октября 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 107,2%.

	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг, млн руб.	Индекс промышленного производства к аналогичному периоду 2022 года, %
Добыча полезных ископаемых	33693	112,6
Обрабатывающие производства	1361715	110,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	165158	96,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	23369	92,0

Объем добычи песка природного составил 23,0 млн м³ или 115,7% к январю-октябрю 2022 года; гранул, крошки и порошка; гальки и гравия – 18,8 млн м³ или 110,2%.

Обрабатывающие производства.

Увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-октябре 2023 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2022 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду 2022 года, %	
в производстве прочих транспортных средств и оборудования	83450	1,9 р.	1,8 р.
в производстве электрического оборудования	35132	141,3	115,0
в производстве одежды	1296	130,4	1,6 р.
в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки	18604	124,5	86,4
в производстве табачных изделий	128008	120,1	80,2
в ремонте и монтаже машин и оборудования	15183	119,6	106,5
в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	52432	119,0	128,8
в полиграфической деятельности и копировании носителей информации	28750	118,1	103,9
в производстве пищевых продуктов	218373	112,6	108,1
в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий	8513	102,3	126,0
в производстве прочих готовых изделий	1888	112,2	98,9
в производстве прочей неметаллической минеральной продукции	75912	110,9	106,3
в производстве напитков	4919	105,0	98,9
в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	13365	101,6	121,2

Снижение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-октябре 2023 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2022 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду 2022 года, %	
в производстве бумаги и бумажных изделий	102206	99,1	111,5
в производстве текстильных изделий	4834	94,9	78,1
кокса и нефтепродуктов	307938	88,2	98,7
в производстве резиновых и пластмассовых изделий	46412	82,4	94,4
в металлургическом производстве	17948	78,7	91,6
в производстве химических веществ и химических продуктов	169001	77,6	1,8 р.
в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	17962	75,6	88,4
в производстве мебели	4993	55,1	15,3 р
в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	4467	52,9	49,8
в производстве кожи и изделий из кожи	131	46,8	136,6

С начала 2023 года объем прямых инвестиций в экономику Ленинградской области превысил уровень прошлого года. Индекс промышленного производства за первые четыре месяца перешагнул отметку 100%, а на сопровождение в Агентство экономического развития пришло уже 85 новых инвестпроектов.

В Волосовском районе на базе Балтийского вагоноремонтного завода в Рабитацах прошло первое в этом году заседание Совета по улучшению инвестиционного климата Ленинградской области.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-октябрь 2023 года составил 165,2 млрд рублей или 102,0% к январю-октябрю 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 96,3%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-октябрь 2023 года составил 23,4 млрд рублей или 106,0% к январю-октябрю 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 92,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-октябре 2023 года составил 103,0 млрд рублей, что на 0,8% выше уровня января-октября 2022 года. В сельскохозяйственных организациях объем производства увеличился на 0,9% и составил 85,8 млрд рублей.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-октябре 2023 года составил 266,4 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-октябрем 2022 года на 23,5%. Объем перевозок пассажирскими автопредприятиями области в январе-октябре 2023 года (включая субъекты малого предпринимательства) составил 59,7 млн человек (113,3 %), при

пассажирообороте 907,9 млн пасс-км (116,5 %). Количество дорожно-транспортных происшествий в январе–октябре 2023 года составило 1547 случаев (91,6%), из них с участием детей до 16 лет – 167 случаев (91,8%). Погибло 252 человек (94,0%), из них 12 детей. Ранения различной степени тяжести получили 1928 человек (91,8%), из них – 198 ребенка (91,8%). Вспомогательная и дополнительная транспортная деятельность (морские порты). По сведениям Северо-Западного бассейнового филиала ФГУП «Росморпорт», объем перегрузки грузов в морских портах, расположенных в Ленинградской области, в январе–октябре 2023 года составил 160 816,9 тыс. тонн, или 98,0% к январю–октябрю предыдущего года.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–октябре 2023 года составил 1,7 млрд рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–октябрем 2022 года на 16,8%.

По виду деятельности «строительство» в январе–октябре 2023 года объем работ составил 170,1 млрд рублей, индекс физического объема к январю–октябрю 2022 года – 107,7%. Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–октябре 2023 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 376,6 млн рублей, индекс физического объема к январю–октябрю 2022 года составил 34,3%. Ввод в действие жилых домов. В январе–октябре 2023 года организациями различных форм собственности введено в действие 48074 квартиры общей площадью 3514,9 тыс. кв. м (что на 1,5% больше, чем в январе–октябре 2022 года), в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 17223 квартира, или 2283,7 тыс. кв. м.

В январе–сентябре 2023 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций Ленинградской области сложился в сумме 361,7 млрд рублей, что на 16,9% больше, чем за соответствующий период 2022 года. В январе–сентябре 2023 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 393,2 млрд рублей, что на 14,3% выше уровня января–сентября 2022 года. Основное влияние на рост прибыли оказали отрасли: – обрабатывающие производства – на 6,5%; - транспортировка и хранение – на 31,2%; - строительство – в 2,0 р. Число крупных и средних убыточных организаций области в январе–сентябре 2023 года составило 204 организации и увеличилось на 11 единиц или на 5,7%. Сумма убытка уменьшилась на 9,3% и составила 31,5 млн руб. Кредиторская задолженность на 1 октября 2023 года составила 1180,1 млрд рублей, из нее просроченная – 12,8 млрд рублей или 1,1%. Дебиторская задолженность на 1 октября 2023 года составила 1069,0 млрд рублей, из нее просроченная – 22,1 млрд рублей или 2,1%. Превышение кредиторской задолженности над дебиторской на 1 октября 2023 года 111,0 млрд рублей. За январь–октябрь 2023 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 254 716,5 млн.руб., что составляет 116,1% к плану года и на 29,4% больше уровня января–сентября 2022 года (за январь–октябрь 2022 года доходы поступили в сумме 196 818,8 млн.руб., или 88,5% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 235 596,0 млн. руб. Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь–октябрь 2023 года исполнена в сумме 194 545,9 млн.руб., что составляет 74,9% к плану года и на 3,4% больше, чем за январь–октябрь 2022 года (за январь–октябрь 2022 года расходы составляли 188 063,5 млн.руб., или 74,1% к плану года). Областной бюджет по расходам исполнен в сумме 160 295,5 млн. руб., или 79,3% к плану года.

Оборот розничной торговли в январе–октябре 2023 года составил 563,2 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 4,9% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Оборот общественного питания в январе–октябре 2023 года составил 20,3 млрд рублей, или 112,6% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–октябре 2023 года составил 109,6 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–октябрем 2022 года на 6,0%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь–сентябрь 2023 года, составила 65017 рублей или 114,0% к аналогичному периоду предыдущего года.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе–сентябре 2023 года составила 107,8% к уровню января–сентября 2022 года.

На 1 ноября 2023 года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 0,3%. К концу месяца численность безработных сократилась на 4% по сравнению с октябрём, на 30% по сравнению с началом года и на 32% по сравнению с октябрём 2022 года. Средний размер пособия по безработице в октябре 2023, года 7 105,26 руб. Численность трудоустроенных граждан при содействии службы занятости – 1 064 чел., из общего числа трудоустроенных в октябре: 47% (518 чел.) безработные граждане, 34% (361 чел.) граждане, трудоустроенные в первые 10 дней со дня обращения в службу занятости, 19% (185 чел.) несовершеннолетние от 14 до 18 лет, трудоустроенные на временные работы в свободное от учебы время. Текущий спрос на рабочую силу по сравнению с началом октября увеличился в сферах: транспортировка и хранение, образование, деятельность в области здравоохранения и социальных услуг, деятельность в области информации и связи, деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений, торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов, деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги, деятельность финансовая и страховая, деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления, предоставление прочих видов услуг.

Волосовский район

Экономическое развитие

В результате, по итогам 2023 года по полному кругу предприятий Волосовского района были достигнуты следующие экономические результаты:

- объем производства продукции сельского хозяйства увеличился на 25% к предыдущему году и составил 5,3 млрд. руб.;
- увеличилось производство промышленных товаров практически на 45% к 20221 году, достигнув значения 8,2 млрд. руб.;
- суммарный оборот продукции вырос на 24% и составил 26 млрд. руб.;
- на 11% выросла среднемесячная заработная плата работников, ее размер достиг 50 тыс. руб.;
- уровень регистрируемой безработицы на 1 января 2023 года сократился на 14% к прошлому году и составил 0,68%.

При этом учитывая, что годовая инфляция в Ленинградской области составила 10,8%, мы понимаем, что наша экономика устояла и имеет все предпосылки для роста в последующие годы.

Вам хорошо известно, что основу экономики Волосовского района составляет сельское хозяйство, которое совместно с пищевой перерабатывающей промышленностью, являются элементами продовольственной безопасности региона и страны в целом. А значит, наша всеобщая задача обеспечить устойчивый рост производства местных пищевых продуктов.

На сегодняшний день в районе ведут хозяйственную деятельность 12 сельхозпредприятий. За последний год увеличилось количество крестьянских(фермерских) хозяйств, теперь их 38, кроме того почти на 4 тысячи возросло число личных подсобных хозяйств населения.

Наши аграрии в отчётном году получили рекордный урожай зерновых – 56,6 тыс.тонн, что на 24% выше предыдущего года. Собрано практически 7 тыс. тонн рапса и 19 тыс. тонн картофеля. Более чем на 20% перевыполнен план по заготовке кормов для сельскохозяйственных животных.

Хочу подчеркнуть, что на территории района не только выращивается товарная продукция, но и есть предприятия, которые занимаются семеноводством картофеля, многолетних трав и зерновых культур. Это очень важно для нашей продовольственной независимости.

Животноводы Волосовского района увеличили уровень надоев более чем на 1 000 кг к прошлому году. Теперь средний надой по району составляет 11 128 кг от одной коровы. При этом хозяйства-лидеры – Племенной завод «Рабитицы» и Племязавод «Гомонтово» - доят более 14 тыс. кг, и к тому же каждый год их надои увеличиваются хорошими темпами. Это абсолютные рекорды в Ленинградской области. Нам как органам местного самоуправления и другим сельхозпредприятиям очень повезло, что в нашем районе есть такие успешные предприятия. Своим примером они показывают, что достичь высочайших результатов возможно. Да, это результат напряженного труда, грамотно организованного производственного процесса и вовремя вложенных инвестиций. Но другого пути нет, надо работать, а за лидером идти всегда легче. Ежегодно из бюджетов всех уровней оказывается серьёзная поддержка агропромышленному комплексу района. Так за 2022 год наши аграрии получили 827 млн. рублей на развитие растениеводства и животноводства, на приобретение техники, модернизацию своих объектов и на ремонт дорог. Поставленная задача по вовлечению в оборот земель сельхоз назначения планомерно выполняется. В результате, в

2022 году администрацией района было дополнительно предоставлено сельхозпредприятиям ещё 500 га земель сельскохозяйственного назначения.

Ещё около 1 000 га сельхоз земель, расположенных в Сабском поселении, были включены в оборот силами Племенного завода «Бугры». Предприятие реализует крупный инвестиционный проект в посёлке Осьмино Лужского района, недалеко от границы с Волосовским районом, и поэтому ему нужны большие площади земли. Мы видим, что уже сейчас на этих землях ведутся активные работы по подготовке их к сезону.

Дополнительным импульсом для развития растениеводства станет открытый в октябре 2023 года цех ООО «СИБИЭС Волосово» по переработке масличных культур. Сырьё для новой линии будет закупаться, в том числе и у наших производителей. Полученные масла и жмыхи завод планирует использовать как для производства собственных комбикормов, так и для реализации. В ближайшей перспективе предприятие планирует начать выпуск кормов для аквакультуры.

Мы давно говорим о необходимости переработки на нашей территории сельскохозяйственной продукции. Это является стратегической целью развития нашего района. Поэтому необходимо создавать все условия, чтобы производств, занимающихся переработкой местного сырья, в Волосовском районе становилось всё больше.

В целях поддержки начинающих предпринимателей в 2023 году из бюджета Волосовского района были предоставлены субсидии на общую сумму 1 млн. 214 тыс.руб. Средства направлены на возмещение стоимости оборудования для кафе в дер. Летошицы и оборудования для реализации IT- проекта в сфере онлайн-медицины. Оба проекта сильные, с хорошими перспективами развития. Наши начинающие фермеры в рамках реализации госпрограммы Ленинградской области в отчётном году получили два гранта – «Агростартапа» на развитие птицеводства и выращивание ягодных культур и саженцев на общую сумму 6 млн. рублей.

Благодаря активной работе Центра занятости населения и Центра социальной защиты Волосовского района ещё 62 жителя нашего района получили средства для реализации своих предпринимательских проектов на общую сумму более 13 млн. рублей. Надо отметить, что все эти проекты жизнеспособны, и из многих могут получиться крепкие предприятия.

Для поддержки бизнес-идей опытных предпринимателей района, которые уже не один год ведут свою деятельность, из бюджета области было предоставлено более 115 млн. рублей в виде субсидий и грантов, причём 110 млн. рублей было направлено на поддержку сельскохозяйственных проектов.

Ещё одной важной мерой государственной поддержки, которой активно пользуются наши фермеры и граждане, ведущие личные подсобные хозяйства, является компенсация затрат на комбикорм. В прошлом году на эти цели было потрачено почти 10,5 млн. рублей, субвенции получили хозяйств.

Ежегодно растёт вклад организаций и индивидуальных предпринимателей в консолидированный бюджет района. В отчётном году налоговые поступления от бизнеса составили 822 млн. рублей, рост к предыдущему году плюс 172 миллиона. Серьёзно выросла их доля в общих доходах бюджета. Если в 2022 году она составляла 26%, то по итогам 2023 года это уже 31%. Это хорошо. Чем больше поступает в бюджет собственных доходов, тем больше местных социальных инициатив мы можем реализовывать.

Всего в отчётном году в консолидированный бюджет Волосовского района с учетом субсидий, субвенций и дотаций из других бюджетов поступило 2 млрд. 664 млн. рублей или 102% от плана.

Расходная часть бюджета исполнена на 97,6% в сумме 2 млрд. 592 млн. рублей, при этом более 70% бюджета направлено на финансирование социальной сферы – это образование, культура, социальная политика, физическая культура и спорт.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости(НЭИ).

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: физически реальные способы использования объекта недвижимости с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Законодательная разрешенность: непротиворечие предполагаемого использования объекта недвижимости действующему законодательству.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, обеспечивающие положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдами по альтернативным инвестициям.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Понятие «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 текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется: для земельного участка как свободного и для земельного участка с улучшениями. Так как в данном отчете оценивается свободный земельный участок, но анализ проводится только для свободного земельного участка.

Вывод: В соответствии с п.21, ФСО №7: «Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости с учетом условий использования этого объекта», наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с назначением земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

12.1 Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования.
- Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение полной восстановительной стоимости (полной стоимости замещения) объекта.
- Определение величины накопленного износа.
- Уменьшение полной восстановительной стоимости (полной стоимости замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости строения.
- Добавление к рассчитанной остаточной стоимости строения стоимости земли.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация методов затратного подхода:

- базисно-индексный метод,
- ресурсный метод,
- модульный метод,
- метод сравнительной единицы.

Наиболее распространенным методом расчета стоимости строительства является базисно-индексный метод; ресурсный метод используется достаточно редко и является наиболее актуальным при расчете уникальных объектов, небольших по объему строительства.

При оценке рыночной стоимости прав на земельные участки используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В данном случае, **использование затратного подхода не даст объективного результата** так как на рынке существует значительное количество строительных организаций, участвующих в девелоперских проектах. При этом прибыль от проектов составляет в среднем 35-50% от рыночной стоимости объекта (анализ рынка, интервьюирование риэлтеров), т.е., если прибыль предпринимателя принимается в стандартном случае при строительстве 10-15%, то при приобретении свободного земельного участка и возведении на нем жилого дома стоимость затрат будет значительно ниже рыночной величины.

12.2 Доходный подход

Использование доходного подхода к оценке основано на следующей предпосылке: стоимость имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. При применении данного

подхода анализируется способность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта и дохода от его последующей продажи.

Доходом от эксплуатации объекта недвижимости признается доход от сдачи его в аренду.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют метод прямой капитализации и метод дисконтирования доходов.

Процедура расчетов стоимости недвижимости с использованием доходного подхода состоит из следующих шагов

1. Определение периода владения объектом.
2. Прогнозирование ставок аренды и вычисление ожидаемого потенциального валового дохода, т.е. максимально возможного валового дохода при 100% сдаче площадей в аренду.
3. Прогнозирование возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений, потерь и задержек при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода.
4. Прогнозирование всех операционных расходов и вычитание их из действительного валового дохода для определения чистого потока наличности.
5. Определение коэффициента дисконтирования и/или ставки капитализации.
6. Расчет стоимости объекта на дату оценки путем капитализации дохода за репрезентативный год или суммирования текущих стоимостей потоков доходов за период владения.

12.3 Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация отсутствует либо недостаточна для точного анализа, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка;
4. Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого Объекта.

Сравнительный подход для оценки рыночной стоимости ОО в данном случае дает достаточно объективный диапазон стоимости оцениваемого объекта, если по этой категории объектов имеется репрезентативная база о сделках купли-продажи и предложениях. Использование при анализе цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о покупке объекта недвижимости обязательно проанализирует текущие цены предложения на рынке сравнимых объектов.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

13.1 Общая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход базируется на предпосылке, что субъекты рынка осуществляют сделки купли – продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за приобретаемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (которые были недавно проданы или включены в реестр на продажу), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Для каждого элемента сравнения выносятся соответствующие поправки исходя из того, чтобы сопоставимый объект сделать похожим на оцениваемый.

Согласно официальным российским Стандартам оценки, при выполнении расчетов сравнительным подходом должны применяться только цены реальных сделок, что предполагает наличие у оценщика достаточного количества информации о недавних сделках купли-продажи подобных объектов, а также всех условий, на которых была проведена эти сделки, включая информацию о наборе прав, условиях

финансирования, чистоте сделки и т.д. Рынок недвижимости в России является латентным, реальные суммы сделок являются коммерческими тайнами, а официальные данные, которые доступны государственным органам, зачастую не отражают реальной картины. Очевидно также, что подобная информация, зачастую составляющая коммерческую тайну, может быть потенциально доступна оценщику, однако вряд ли может быть достоянием широкого круга лиц, формирующих покупательскую активность на рынке. В такой ситуации подобная информация не может реально отражать существующие мотивы поведения продавцов и покупателей на рынке, которые, формируя баланс спроса и предложения, устанавливают цены на рынке.

13.2 Оценка стоимости

Согласно ст. 552 ГК при смене собственника зданий и сооружений одновременно передаются права на часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее пользования. В данном случае, это право собственности.

В своих расчетах Оценщик исходил из того, что предоставленные Заказчиком документы и сведения достоверны, и нет препятствий для отчуждения оцениваемого объекта.

Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости права собственности **метод сравнения продаж** в рамках сравнительного подхода.

На практике метод сравнения продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами приведения цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки.

Таблица 1. Группы техник метода сравнения продаж

1. Техники количественного анализа	1.1. Техники компенсационных корректировок	
	1.2. Техники факторного анализа	1.2.1. Техника парного сравнения цен сделок
		1.2.2. Техники линейной алгебры
		1.2.3. Техника регрессионного анализа
2. Техники качественного анализа	2.1. Техника качественного сравнения цен	
	2.2. Техника квалиметрического моделирования	

Источник: Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство МКС, 2003 г., с.236.

Каждая из групп техник имеет свои преимущества и недостатки, а также наиболее оптимальные области применения.

В данной работе, применялась техника регрессионного анализа.

При подборе аналогов использовались объекты, максимально соответствующие по своим характеристикам Объекту оценки.

При подборе аналогов использовались сайты сети Интернет <https://www.avito.ru>

Таблица 2. Объекты –аналоги

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв м		Стоимость с учетом торго руб/кв м	Описание объекта-аналога	Агентство, источник опубликования
1	Буяницы	1 600,0	650 000	406	406	386	проведено межевание, сухой, ровный	https://www.avito.ru/begunitsy/zemelnaya_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_3380030701
2	Рекково	2 000,0	550 000	275	275	261	проведено межевание, сухой, ровный	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnaya_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_4216818665
3	Сумино	1 500,0	750 000	500	500	475	проведено межевание, сухой, ровный	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnaya_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4528237544
4	Рогатино	1 500,0	750 000	500	500	475	участок правильной формы, рядом электричество	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnaya_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4780409385
	Канаршино	1 650,0	?	?			подъезд с автодороги, обнесен забором	

Для определения рыночной стоимости одного кв. м. Объекта оценки использовался статистический метод регрессионного анализа, позволяющий учитывать влияние качественных ценообразующих факторов на ценообразование.

Методы регрессионного анализа являются методами обработки количественных (числовых) величин. Поэтому для применения данного метода в целях оценки, качественные характеристики кодируются простыми числами, что позволяет построить расчетную матрицу.

Для проведения кодирования используется градиационная шкала из простых чисел, позволяющая характеризовать качественную характеристику.

В рамках данной работы, диапазон градировочной шкалы выбран от 1 до 3.

Кодировка простыми числами имеет вид:

1	Хуже
2	Идентично или близко
3	Лучше

Кодирование ценообразующих факторов приводится в таблице ниже. В качестве факторов, влияющих на стоимость выбраны расположение, площадь, качество строения дома (дизайн проект, отделка, материалы) и техсостояние.

После перевода качественных характеристик ценообразующих факторов в количественные значения, находятся относительные показатели качества каждого ценообразующего фактора для каждого объекта-аналога и объекта оценки. Для этого, числовая характеристика каждого ценообразующего фактора рассматривается относительно максимально возможного числового значения фактора. Максимальное значение любого относительного показателя качества фактора не может превышать единицы.

На следующем этапе производится расчет интегрального показателя качества для каждого ценообразующего фактора относительно веса данного фактора в ценообразовании. Для этого, каждому из ценообразующих факторов придается вес в соответствии с его влиянием на стоимость, который определяется оценщиком экспертно на основании изучения рынка недвижимости. На основании значений интегральных коэффициентов показателей качества ценообразующих факторов рассчитывается суммарный интегральный показатель качества каждого объекта-аналога и объекта оценки.

Таблица 3. Кодировка ценообразующих факторов

№ п/п	Аналоги	Скорректированная стоимость, руб	Площадь	состояние участка	Расположение внутри населенного пункта	Расположение в районе
1	Аналог 1	386	0,6	2	2	3
2	Аналог 2	261	0,5	1	2	3
3	Аналог 3	475	0,7	2	3	3
4	Аналог 4	475	0,7	3	3	3
О.О.	Канаршино	?	0,6	2	3	3
	Максимальное значение		0,70	3,00	3,00	3,00

Таблица 4. Кодировка с нормировкой факторов

№ п/п	Аналоги	Скорректированная стоимость, руб	Площадь	Кр. Прологи	Расположение внутри населенного пункта	Расположение в районе
1	Аналог 1	386	0,86	0,67	0,67	1,00
2	Аналог 2	261	0,71	0,33	0,67	1,00
3	Аналог 3	475	1,00	0,67	1,00	1,00
4	Аналог 4	475	1,00	1,00	1,00	1,00
О.О.	Канаршино	?	0,86	0,67	1,00	1,00

Таблица 5. Кодировка с нормировкой и весом факторов

№ п/п	Аналоги	Скорректированная стоимость, руб	Площадь	Кр. Прологи	Расположение внутри населенного пункта	Расположение в районе	Индекс
	Вес		0,25	0,25	0,25	0,25	1,00
1	Аналог 1	386	0,215	0,168	0,168	0,250	0,80
2	Аналог 2	261	0,178	0,083	0,168	0,250	0,68
3	Аналог 3	475	0,250	0,168	0,250	0,250	0,92
4	Аналог 4	475	0,250	0,250	0,250	0,250	1,00
О.О.	Канаршино	?	0,215	0,168	0,250	0,250	0,88

Таблица 6. Расчет стоимости Объекта оценки

№ п/п	Аналоги	Скорректированная стоимость, руб	Индекс Иа	Ио / Иа	Откорркт. стоимость, руб./кв. м	Разность Иа-Ио	1-(Иа-Ио / Ио)	Весовой коэффициент	Расчетная величина, руб./кв.м
1	Аналог 1	386	0,800	1,100	425	0,080	0,909	0,260	111
2	Аналог 2	261	0,680	1,294	338	0,200	0,773	0,221	75
3	Аналог 3	475	0,920	0,957	455	0,040	0,955	0,273	124
4	Аналог 4	475	1,000	0,880	418	0,120	0,864	0,247	103
О.О.	Канаршино	?	0,880				3,50		413

После проведения кодирования ценообразующих параметров и составления расчетной матрицы, для нахождения рыночной стоимости одного кв. м. Объекта оценки были использованы методы регрессионного анализа описывающие линейную и экспоненциальную зависимость стоимости от ценообразующих факторов. Критерием для выбора конкретного метода, служила величина коэффициента детерминации, характеризующего корреляционные связи присущие каждому методу.

Модель расчетов выбирается на основании значения коэффициента детерминации (R²) характеризующего насколько хорошо линия тренда описывает взаимосвязи между ценообразующими факторами и стоимостью объекта. Коэффициент детерминации (R²) относящийся к методу регрессии описывает зависимость стоимости и ценообразующих факторов линейным уравнением, и к методу регрессии описываемому зависимость стоимости и ценообразующих факторов экспонентным уравнением.

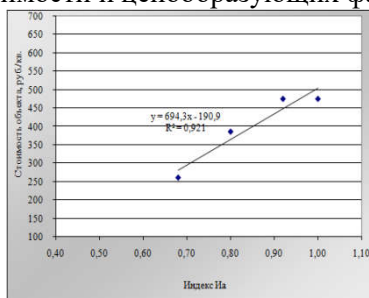


Рис. 6. Зависимость стоимости кв. м. от интегрального показателя качества

На основании этого, для дальнейших расчетов применялся метод регрессионного анализа, описываемый зависимость стоимости и ценообразующих факторов экспоненциальным уравнением. Применив выбранный метод для обработки расчетной матрицы, получаем стоимость одного кв. м. земельного участка 417 рублей.

На этапе корректировки цен определяются откорректированные цены каждого из сопоставимых объектов. Можно предположить, что цены объектов соотносятся между собой так же, как их суммарные коэффициенты состояния (индексы потенциала).

Рыночная стоимость объекта равна сумме произведений приведенных (откорректированных) цен аналогов на их весовые коэффициенты:

$$C_o = \sum (C_{пр.i} \cdot N_i),$$

где:

- C_o – рыночная стоимость объекта оценки,
- $C_{пр.i}$ – откорректированная цена аналога объекта оценки,
- N_i – весовой коэффициент аналога объекта оценки.

Весовой коэффициент определяется через суммарный коэффициент состояния объекта-аналога и степень близости объекта-аналога к объекту оценки. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов после кодировки индекса потенциала каждого аналога и объекта оценки производится по формуле:

ГДЕ:

k – весовой коэффициент n-го аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N \frac{a^n}{I_a - I_o} \quad \text{где} \quad a^n = \frac{1}{I_a - I_o}$$

где I_o – индекс потенциала объекта оценки; I_a^n – индекс потенциала n-го аналога.

Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с объектом оцениваемого права.

Для проверки адекватности полученного результата были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений

отдельных значений признака от средней арифметической. Стандартное (или среднее квадратичное) отклонение показывает, на сколько в среднем отклоняются конкретные варианты от их среднего значения. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «СТАНДОТКЛОН», использующей массив откорректированных стоимостных значений.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%.

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность $(x-a)$, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x . Разность $(x-a)$ называется также абсолютной погрешностью. Отношение $(x-a)$ к a называется относительной погрешностью числа a . Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Таким образом:

Среднее арифметическое, руб.	9 543,12
Стандартное отклонение, руб.	49,98
Коэффициент вариации	0,52%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб.	43,81
Относительная погрешность, %	0,46%

Коэффициент вариации менее 33,3%, что свидетельствует об однородности изучаемой статистической совокупности и ее типичной средней величине, что дает возможность использовать ее как обобщающий показатель этой совокупности. Таким образом, полученный результат можно считать достоверным.

В таблице ниже приведены расчетные показатели.

Показатели	Значение	Вес
Стоимость за 1 кв.м, полученная техникой качественного сравнения (НДС не начисл), руб.	413	0,5
Стоимость за 1 кв.м, полученная методом регрессионного анализа (НДС не начисл), руб.	420	0,5
Стоимость за 1 кв. м, руб.	417	
Стоимость за весь объект, (НДС не начисл), руб.	688 050	
	ОКРУГЛ	690 000

На дату оценки составит округленно:

690 000 (шестьсот девяносто тысяч) рублей, НДС не начисляется.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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.

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:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

В данном Отчете использовался сравнительный подход, его результаты являются итоговыми, с учетом допустимых округлений.

Вывод: рыночная стоимость незастроенный земельный участок площадью 1650 +/-14,22 кв.м., с кадастровым номером 47:22:0303003:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Канаршино составляет:

690 000

(шестьсот девяносто тысяч рублей) 00 копеек

Дата оценки - 13.10.2024г

Дата осмотра –13.10.2024 г.

Дата составления отчета – 14.10.2024 г

Оценщик

Жгулёва Н.Ю.

Генеральный директор ООО«Эталон+»

Жгулёва Т.С.

Приложение 1. Объекты – аналоги.

Аналог №1

https://www.avito.ru/begunitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_3380030701

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселки (ИЖС)

Участок 16 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



650 000 Р

40 625 Р за сотку
В ипотеку от 82 773 Р/мес.
[Посмотреть детали](#)

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуемся?

Когда можно посмотреть?

Светлана Дрозденко
Частное лицо
На Авито с июля 2018

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расстояние от КАД: 46 км

Расположение

Ленинградская обл., 41К-043
Таллинское шоссе, 46 км

[Показать карту](#)

Описание

Продам землю в Ленинградской области, Волосовский муниципальный район, Зимитское сельское поселение, дер. Буринцы. Участок ровный прямоугольной формы, находится у дороги в начале улицы. До Таллинского шоссе примерно 1 км. До Санкт-Петербурга 50 мин езды. Хорошее транспортное сообщение с Таллинским шоссе на Санкт-Петербург. Автобусы 487 ходят через каждый час и все проходящие с Кингисеппа.

Аналог №2

https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_4216818665

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселки (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



550 000 Р

27 500 Р за сотку
В ипотеку от 81 308 Р/мес.
[Посмотреть детали](#)

Показать телефон
в 956 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Фотоматериалы

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуемся?

Когда можно посмотреть?

Итэкс.аг
Агентство
На Авито с октября 2011
Надежный партнер Предквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Уминова Елена Петровна

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние от КАД: 51 км

Расположение

Ленинградская обл., Волосовский р-н, Бегунитское сельское поселение, д. Режково
Таллинское шоссе, 51 км

[Показать карту](#)

Описание

2-16635 Волосовский район, СПб+75 км, Волосовский район, в дер. Режково, Терпилицкое сельское поселение продается участок 20 соток, кадастровый номер 47-22-0308001-61, прямоугольной формы, межеван (границы участка определены), ИЖС, идеально для строительства загородного дома. Деревня располагается в 5 км от пос. Терпилицы, где удобная транспортная доступность и развита инфраструктура (детский сад, школа, сетевые магазины, амбулатория). Прямая продажа. Елена.

При желании предлагаем договор подряда с максимально выгодными условиями по ипотеке от надежных строителей.

Аналог №3

https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4528237544

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



750 000 Р
50 000 Р за сотку
В ипотеку от 84 238 Р/мес.
[Посмотреть схему](#)

Позвонить через Авито
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

[Евгений](#)
Частное лицо
На Авито с марта 2020

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние от КАД: 44 км

Расположение
Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клипичское сельское поселение, пос. Сумино, Каретная ул.
Таллинское шоссе, 44 км [Показать карту *](#)

Описание

продам участок!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
750 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
1 725 000 Р	30 лет

Аналог №4

https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4780409385

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



750 000 Р
50 000 Р за сотку
В ипотеку от 84 238 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)

Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

[Лариса](#)
Риелтор
На Авито с декабря 2020
Закрещено 5 объявлений

В объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние от КАД: 49 км

Расположение
Ленинградская обл., 41К-053
Таллинское шоссе, 49 км [Показать карту *](#)

Описание

земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства.Продается участок ровный,сухой.До населенного пункта хорошее транспортное сообщение.На общественном транспорте от Автово доехать на 650 автобусе,от Балтийского вокзала на888 автобусе до Волкова,ленсконерам по карточке, от Волкова на 41 и 44 автобусе до деревни Рогатино.

Приложение 2. Фото объекта оценки



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.01.2024, поступившего на рассмотрение 25.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДПИСАТЕЛЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Стороной: МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
ВЫСШАЯ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ
РЕГЕСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 06.09.2024

ИННОВАЦИИ. ФОРМАТИВ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2. Лист 3

Лист № 1 раздел 2		Лист № 2		Всего листов: 5		Всего листов выписки: 7	
25.01.2024г. № КУВН-001/2024-25025046		Земельный участок		Вид объекта недвижимости			
Кадастровый номер:		47:22:0303003:19					
1	Провладелец (правообладатель):	1.1	Муниципальное образование Богунское сельское поселение Волосовского муниципального района				
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют				
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:22:0303003:19-47:052/2023-3 08.12.2023 14:58:32				
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют				
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано				
6	Закладные в судебном порядке права требования:		не зарегистрировано				
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют				
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют				
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют				
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют				
11	Провладелец и сведения о наличии доступных, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переход, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют				

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

С помощью ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Приложение 4. Документы Исполнителя и Оценщика.



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1, (495) 626-29-50, (916) 663-68-14, (800) 200-29-50 info@rosocen.ru, info@rosocen.ru	Выписка № 13088 из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что Жугуева Наталья Юрьевна (Ф.И.О. оценщика)	является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 03.10.2016 года за регистрационным номером № 2126 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)
право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)	(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)
Данные сведения предоставлены по состоянию на 03.10.2016 г. Дата составления выписки 03.10.2016 г. Исполнительный директор	М.О. Ильин

