



*Агентство оценки
«Северная столица»*

ОТЧЕТ № 22693/09-2022

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

*земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства,
общая площадь 2 142,0 кв.м, кадастровый номер 47:10:0216002:1,
расположенного по адресу:
Ленинградская область, Волховский район, Вындиноостровская волость,
дер. Любыни, д.15*

*Заказчик: Администрация Муниципального Образования Вындиноостровское
Сельское Поселение*

Исполнитель: ООО «Агентство оценки «Северная столица»

Дата оценки 15.09.2022 г.

Дата составления отчета 15.09.2022 г.

*Санкт-Петербург
2022*

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы.....	3
1.2. Сведения о Заказчике.....	4
1.3. Сведения об Исполнителе	4
1.4. Применяемые стандарты оценки.....	5
1.5. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	5
1.6. Основные предположения и ограничивающие условия	5
1.7. Особые допущения	6
1.8. Основание проведения оценки.....	6
1.9. Цель и предполагаемое использование результатов оценки	6
1.10. Состав оцениваемых прав.....	6
1.11. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:.....	6
1.12. Подходы и методы оценки Объекта оценки, используемые при проведении оценки.....	7
1.13. Перечень используемой литературы	7
1.14. Определения используемых терминов	8
2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
2.1. Этапы оценки.....	10
2.2. Дата проведения оценки, периоды выполнения работ и составления отчета:	10
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.1. Анализ среды местоположения оцениваемого Объекта.....	11
3.2. Краткое описание локального местоположения Объекта оценки.....	14
3.3. Описание Объекта	16
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	22
4.1. Рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области	22
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	29
6.1. Затратный подход	29
6.2. Доходный подход	29
6.3. Сравнительный подход	30
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	40
8. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	41
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 «ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ»	42
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 «ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ»	45
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 «ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»	51
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 «ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ»	74

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1 Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип объекта	Кадастровый номер земельного участка	Характеристика земельного участка		Площадь земельного участка, кв. м.	
	Незастроенный земельный участок	47:10:0216002:1	Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства		2 142,0	
	Наличие обременений/ограничений			Характер обременений/ограничений		
	Нет			Не зарегистрировано		
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Адрес			
	Ленинградская область	Волховский	Ленинградская область, Волховский район, Выдиноостровская волость, дер. Любыши, д.15			
Собственник (-и)	Администрация Муниципального Образования Выдиноостровское Сельское Поселение Волховского муниципального района Ленинградской области (Администрация Муниципального Образования Выдиноостровское Сельское Поселение), ОГРН 1024702048568, дата регистрации 29.06.1994					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для принятия управленческого решения					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости						
Отчет достоверен лишь для указанных в нем цели и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. Итоговая величина рыночной является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета						
Заказчик оценки	Администрация Муниципального Образования Выдиноостровское Сельское Поселение Волховского муниципального района Ленинградской области (Администрация Муниципального Образования Выдиноостровское Сельское Поселение), ОГРН 1024702048568, дата регистрации 29.06.1994					
Основание для проведения оценки	Договор № 21/983/09-2022 от 14.09.2022 г.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	ООО	«Агентство оценки «Северная столица»	190031, г. Санкт-Петербург, Спасский пер., д. 14/35, оф. 625 Телефон: (812) 643-66-71		ОГРН 1117847022370 от 27 января 2011 г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы, кол-во лет	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика		
				О членстве в СРО	Полисы обязательного страхования ответственности	О получении профессиональных знаний
Юняев Тагир Ришатович	12	0311	СРО Ассоциация оценщиков «СПО»	Свидетельство о членстве от 20.11.2009 г. за регистрационным № 0311	Страховой полис №44 к договору № 433-191-099174/20 от 04.12.2020 г., выдан СЦАО «Ингострах». Срок действия с 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов руб.)	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ИП-1-050980, номер 6751, 24.06.2008 г.
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета	
	14.09.2022 г.		15.09.2022 г.		15.09.2022 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	295 596		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях) (округленно)					
	300 000 (Триста тысяч) руб.					

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик  / Тагир Ришатович ЮняевОтчет утвердил руководитель  / Антон Алексеевич Чудновец

1.2.Сведения о Заказчике

Администрация Муниципального Образования Вындиноостровское Сельское Поселение (Администрация Муниципального Образования Вындиноостровское Сельское Поселение), ОГРН 1024702048568, дата регистрации 29.06.1994.

1.3.Сведения об Исполнителе

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Северная столица» (ООО «Агентство оценки «Северная столица»).

ИНН 7838454894, КПП 783801001.

ОГРН 1117847022370 от 27 января 2011 г.

Адрес места нахождения и почтовый адрес Оценщика и юридического лица:

190031 г. Санкт-Петербург, Спасский пер., д. 14/35, оф. 625.

Контактные данные:

Телефон: (812) 643-66-71.

Электронная почта: info@sevastolica.com.

Сайт в сети Интернет: www.sevastolica.com.

Банковские реквизиты ООО «Агентство оценки «Северная столица»:

р/с № 40702810203000005729 в Филиал «Северная столица» АО «Райффайзенбанк».

БИК 044030723 ИНН 7744000302 КПП 783502001.

к/с № 30101810100000000723 – Северо-Западное ГУ Банка России г. Санкт-Петербург.

Сведения о страховом полисе юридического лица:

Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 19.10.2020 г. № 433-191-084022/20 выдан СПАО «Ингосстрах». Страховая сумма (лимит ответственности страховщика) по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Период страхования: с 14 ноября 2020 г. по 13 ноября 2023 г.

Сведения о выписке из реестра саморегулируемой организации оценщиков

- Т. Р. Юняев включен в реестр членов СРО Ассоциации оценщиков «СПО» 20.11.2009 г. за регистрационным № 0311.

Сведения о страховании деятельности оценщиков

- Т. Р. Юняев: страховой полис №44 к договору № 433-191-099174/20 от 04.12.2020 г.), выдан СПАО «Ингосстрах». Срок действия с 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов руб.).

Сведения о специальном профессиональном образовании оценщиков / стаж работы в оценочной деятельности

- Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП-I 050980, номер 6751, 24.06.2008 г. / оценщик более 12 лет.

1.4.Применяемые стандарты оценки

При осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в отношении объектов недвижимости для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования, обязательны к применению следующие федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Так как оценщик ООО «Агентство оценки «Северная столица» является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», при проведении оценки использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

1.5.Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту в соответствующих разделах Отчета. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

1.6.Основные предположения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценка прав на объект недвижимости выполнялась строго в соответствии с заданием на проведение оценки. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого Объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме как оговоренных в отчете.
3. В отчет включены обзорные материалы, относящиеся к объекту недвижимости (фотографии, планы, чертежи и т.п.) для того, чтобы помочь читателю получить представление об Объекте оценки.
4. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость Объекта, ни за необходимость выявления таковых. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных строительных материалах.
5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости прав на объект недвижимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за

изменение самих объектов, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки.

6. При оценке Оценщик имеет право использовать все методы оценки, а также их производные, не противоречащие теоретическим основам анализа и оценки недвижимости.

1.7. Особые допущения

1. Настоящий отчет по определению рыночной стоимости Объекта составлен на основании проведенного визуального осмотра объекта недвижимости и информации, предоставленной Заказчиком.

2. Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщиков без их письменного согласия.

3. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния на оцениваемую стоимость.

4. Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые являлись основанием для внесения суждений о составе и качества прав на Объект оценки.

1.8. Основание проведения оценки

Основанием проведения данной оценки является договор № 21983/09-2022 от 14.09.2022 г. на проведение оценки имущества между сторонами: ФЛ Администрация Муниципального Образования Вындиноостровское Сельское Поселение Волховского муниципального района Ленинградской области и ООО «Агентство оценки «Северная столица».

1.9. Цель и предполагаемое использование результатов оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки, предполагаемое использование – для принятия управленческого решения. Отчет достоверен лишь для указанных в нем цели и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

1.10. Состав оцениваемых прав

Оценке подлежит право собственности на объект оценки (земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 2 142,0 кв.м, кадастровый номер 47:10:0216002:1, расположенный по адресу: Ленинградская область, Волховский район, Вындиноостровская волость, дер. Любыни, д.15).

Собственник (-и) объекта оценки: Муниципальное образование Вындиноостровское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области.

1.11. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Задание на оценку объекта недвижимости;
- Выписка из ЕГРН от 02.06.2021 г. (копия);
- Межевой план от 16.03. 2021 г. (копия);
- Свидетельство о праве на наследство по закону от 01.04.2021 г. (копия).

1.12. Подходы и методы оценки Объекта оценки, используемые при проведении оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 11 ФСО № 1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО № 1).

1.13. Перечень используемой литературы

Нормативно-правовая база

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ;

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Специальная литература

6. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебник для вузов. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.;
7. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: МКС, 2007. – 536 с.

1.14. Определения используемых терминов

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки

представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Таким образом, недвижимость является фундаментальной основой правовых и экономических отношений всех участников рыночной системы хозяйствования.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово “собственность”, употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытом рынке (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

2. Порядок проведения оценки

2.1. Этапы оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- *Заключение договора на проведение оценки*, включающего задание на оценку.
- *Обследование объекта*: процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания объекта, его состояния и выявления особенностей.
- *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки*: на этом этапе собираются и анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта, а также информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств недвижимости, коллегами-оценщиками.
- *Анализ наиболее эффективного использования*: вывод делается на основе собранной на предыдущих этапах информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения объекта и рынка аналогичных объектов.
- *Применение подходов оценки объекта*: для оценки рыночной стоимости объекта обычно рассматриваются три классических подхода (затратный, сравнительный и доходный).
- *Согласование (обобщение) результатов*, полученных в рамках каждого из подходов оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- *Составление отчета об оценке*.

2.2. Дата проведения оценки, периоды выполнения работ и составления отчета:

Дата оценки (проведения, определения стоимости)	– 15.09.2022 г.
Дата обследования (осмотра) Объекта оценки	– 14.09.2022 г.
Дата составления отчета	– 15.09.2022 г.

3. Описание объекта оценки

Задача данного раздела отчета – предложить общие наблюдения и провести качественный анализ количественных данных, которые помогли бы выявить закономерности развития, положительно или отрицательно воздействующих на Объект оценки.

3.1. Анализ среды местоположения оцениваемого Объекта

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки расположен на территории Волховского района Ленинградской области.

Ленинградская область – субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района.

Территория – 83 900 кв. км, что составляет 0,5% площади России. По этому показателю область занимает 39-е место в стране. С запада на восток область протянулась на 500 км, а наибольшая протяжённость с севера на юг составляет 320 км.

Численность населения – 1 791 тыс. человек (2022 год).

Область образована в результате административно-территориальной реформы 1 августа 1927 года. Исторически ей предшествовала Ингерманландская (позже – Санкт-Петербургская, Петроградская, Ленинградская) губерния, образованная в 1708 году.

Граничит:

- на севере – с Республикой Карелия;
- на востоке – с Вологодской областью;
- на юго-востоке – с Новгородской областью;
- на юге – с Псковской областью;
- с Санкт-Петербургом (полуанклав).

с Европейским союзом:

- на западе – с Эстонией;
- на северо-западе – с Финляндией.

С запада территория области омывается водами Финского залива.



Рис. 1 Карта-схема районов Ленинградской области

Краткая характеристика Волховского района Ленинградской области

Согласно существующему административно-территориальному делению, Объект оценки расположен на территории Волховского района Ленинградской области.



Рис. 2. Карта Волховского района

Площадь района – 5 124,4 тыс. кв. км.

Границы района

Граничит:

- на северо-востоке – с Лодейнопольским муниципальным районом;
- на юго-востоке – с Тихвинским муниципальным районом;
- на юге – с Киришским муниципальным районом;
- на западе – с Кировским муниципальным районом.

С севера территория района омывается водами Ладожского озера.

По территории района протекают реки Волхов, Сясь и Паша.

История

1 августа 1927 года в ходе реформирования административно-территориального деления был образован Волховский район с центром в р.п. Званка в составе Ленинградского округа Ленинградской области. В него вошла часть территории упраздненного Волховского уезда Ленинградской губернии. Первоначально район состоял из 4 волостей (Колчановская, Октябрьская, Пролетарская, Шумская), разделенных на 53 сельсовета.

В 1930 году в связи с ликвидацией округов район вошёл непосредственно в Ленинградскую область.

19 сентября 1939 года к категории городов областного подчинения отнесен город Волховстрой.

20 марта 1946 года был образован Новолadoжский район, в состав которого была включена восточная часть Волховского района, расположенная к востоку от реки Волхов.

1 февраля 1963 года в состав района вошла территория упраздненных Киришского и Новолadoжского районов.

12 января 1965 года Киришский район был восстановлен.

В апреле 1977 года часть территории района передана во вновь образованный Кировский район.

1 января 2006 года район получил статус муниципального района, в составе района образованы городские и сельские поселения, город Волхов вошел в состав района как городское поселение.

Демография

Табл. 2 Динамика численности населения района

Год	Население, чел.	Источник	Примечание
1959	15 243	Перепись 1959 года	Без Волхова (36 630 чел.) и Новолдожского района (52 474 чел.)
1970	80 603	Перепись 1970 года	Без Волхова (47 025 чел.)
1979	64 384	Перепись 1979 года	Без Волхова (49 696 чел.)
1989	58 939	Перепись 1989 года	Без Волхова (50 325 чел.)
2002	50 799	Перепись 2002 года	Без Волхова (46 596 чел.)
2010	95 182	Перепись 2010 года	-

Административное деление

Территория Волховского района делится на 15 муниципальных образований: 3 городских и 12 сельских поселений.

Табл. 3 Административное деление Волховского района

Название МО	Площадь, кв. км	Население, чел.	Административный центр
Бережковское сельское поселение	20	1 597	Бережки
Волховское городское поселение	1	47 255	Волхов
Вындиноостровское сельское поселение	18	1 792	Выдин Остров
Иссадское сельское поселение	15	1 894	Иссад
Кисельнинское сельское поселение	21	2 315	Кисельня
Колчановское сельское поселение	25	3 186	Колчаново
Новолдожское городское поселение	5	8 898	Новая Ладога
Пашское сельское поселение	55	5 279	Паша
Потанинское сельское поселение	17	1 251	Потанино
Свирицкое сельское поселение	3	752	Свирица
Селивановское сельское поселение	11	1 074	Селиваново
Старолдожское сельское поселение	17	2 573	Старая Ладога
Сясьстройское городское поселение	11	14 350	Сясьстрой
Усадищенское сельское поселение	26	1 752	Усадище
Хваловское сельское поселение	35	1 599	Хвалово

Промышленность

- Целлюлозно-бумажная;
- Металлургическая;
- Химическая;
- Деревообрабатывающая;
- Пищевая.

Сельское хозяйство

- Мясо-молочное животноводство;
- Картофельководство;
- Овощеводство;
- Производство зерна.

Транспорт

- Железнодорожный;
- Автомобильный.

3.2. Краткое описание локального местоположения объекта оценки



Рис. 3 Схема расположения Объекта оценки¹

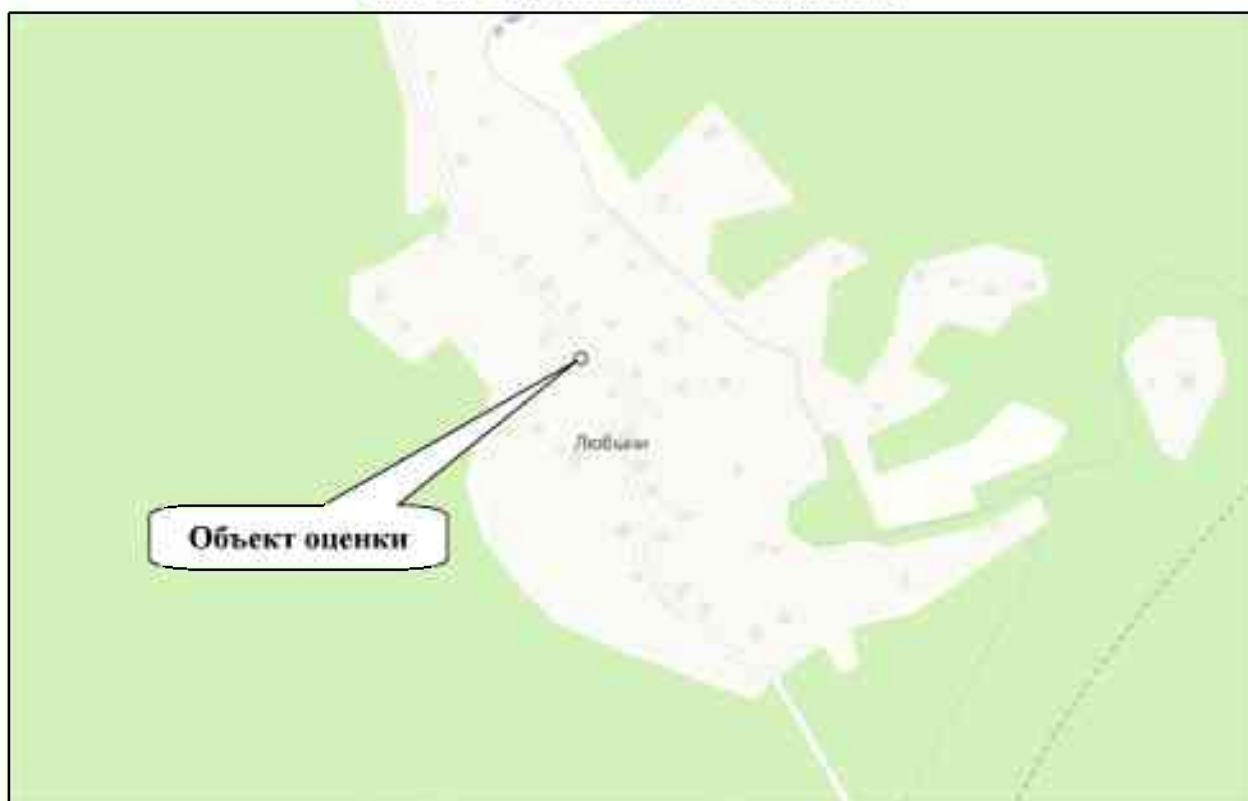
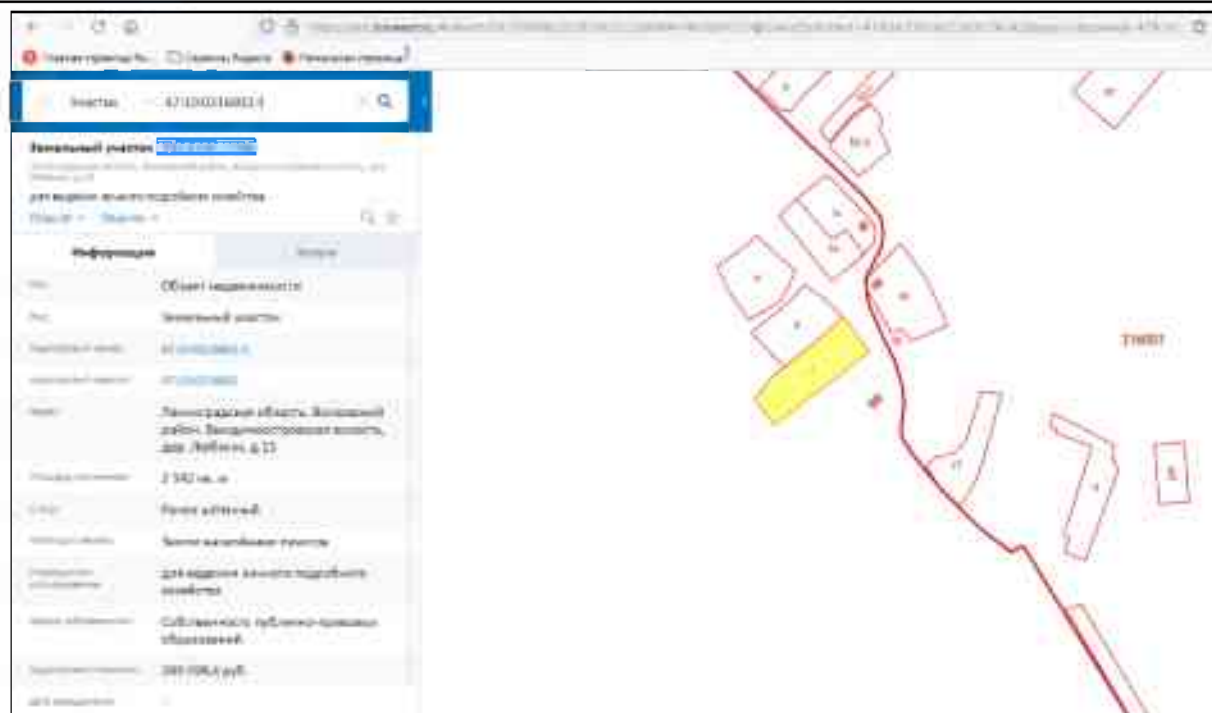


Рис. 4 Схема расположения Объекта оценки²

¹ <http://maps.yandex.ru/>

² <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 5 Расположение объекта оценки³

В таблице ниже представлена краткая характеристика местоположения Объекта оценки.

Табл. 4 Характеристика местоположения

Показатель	Характеристика
Адрес	Ленинградская область, Волховский район, Выдиноостровская волость, дер. Любыни, д. 15
Область, административный район	Ленинградская область, Волховский район
Название поселения	дер. Любыни
Местоположение	Участок расположен в границах населенного пункта. Заданные границы охватывают территорию, характеризующуюся относительно однородными социальными, экономическими и административными факторами, которые оказывают влияние на стоимость недвижимости
Преобладающая застройка микрорайона	Рассматриваемая среда может быть охарактеризована как территория ЛПХ
Транспортная доступность	Транспортная доступность Объектов оценки – хорошая. Подъезд осуществляется по грунтованной дороге, доступ круглогодичный
Близость к скоростным магистралям	41А-006 – на расстоянии около 4,5 км
Качество дороги от шоссе до Объекта оценки	В нормальном состоянии
Экологическая обстановка района	Хорошая
Особые природные объекты	–
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	В пределах 14,5 км детский сад, школа, в 16,5 км поликлиника, в 14 км почта, в 16,5 км отделение полиции, аптека, в 9 км розничный магазин
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Свободные и застроенные земельные участки

Выводы из анализа местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- Социальная и коммерческая инфраструктура в ближайшем окружении развита удовлетворительно.

³ <http://pkk5.rosreestr.ru>

3.3. Описание Объекта

Объект оценки представляет собой земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 2 142,0 кв.м, кадастровый номер 47:10:0216002:1, расположенный по адресу: Ленинградская область, Волховский район, Вындиноостровская волость, дер. Любыни, д.15.

Далее приведена характеристика объекта оценки, составленная на основании предоставленных Заказчиком документов, а также данных визуального осмотра.

Юридическое описание объекта

Правом, подлежащим оценке, является право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 2 142,0 кв.м, кадастровый номер 47:10:0216002:1, расположенный по адресу: Ленинградская область, Волховский район, Вындиноостровская волость, дер. Любыни, д.15.

Под правом собственности понимается осуществление собственником прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом и совершения в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и не нарушающих прав и охраняемых законом интересов других лиц (ст. 209 ГК РФ).

Согласно выписке из ЕГРН, оцениваемый земельный участок относится к категории земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование/назначение – для ведения личного подсобного хозяйства.

Далее в табл. 5 приведены данные об основных юридических характеристиках объекта оценки.

Значения параметров объекта оценки приняты согласно документам, предоставленным для оценки Заказчиком (перечень документов представлен в п. 1.11).

Табл. 5. Юридические характеристики земельного участка

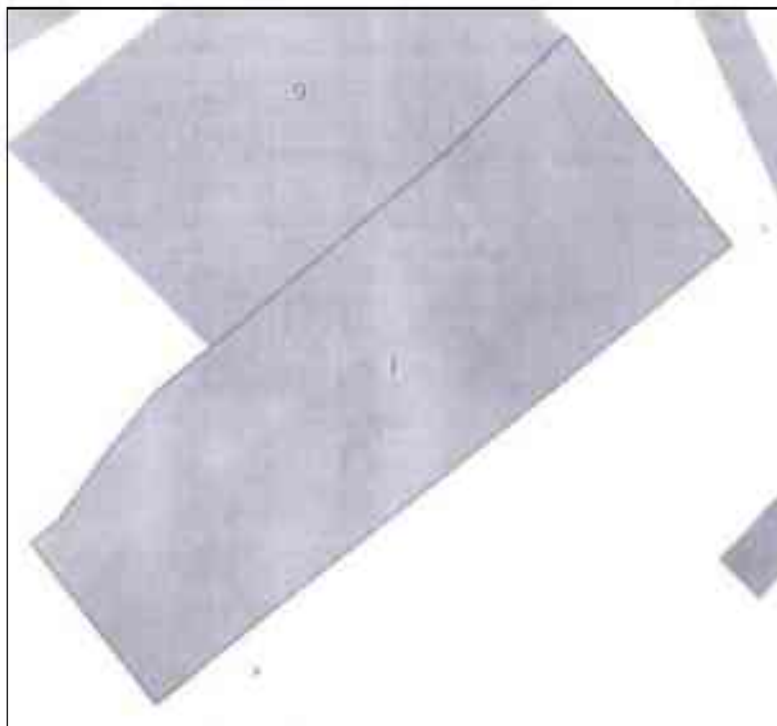
Характеристика	Значение/Показатель
Адрес (местоположение)	Ленинградская область, Волховский район, Вындиноостровская волость, дер. Любыни, д.15
Площадь земельного участка, кв. м.	2 142,0
Кадастровый номер земельного участка	47:10:0216002:1
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
Вид права на земельный участок	Право собственности
Собственник (-и)	Муниципальное образование Вындиноостровское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области
Ограничения (обременения) на земельный участок	Не зарегистрировано
Обременения правами третьих лиц	Отсутствуют

Физические характеристики объекта оценки

Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком и по данным визуального осмотра объекта оценки. Физические характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже.

Табл. 6 Физические характеристики земельного участка

Характеристика	Значение/Показатель
Рельеф участка	Плоский
Форма участка	Близкая к прямоугольной
Текущее состояние	Не разработан (покрыт травой)
Местоположение	Расположен у дороги в границах населенного пункта
Подъездные пути	Непосредственно к участку подходит дорога в нормальном состоянии с круглогодичным доступом
Улучшения земельного участка	Без улучшений
Инженерная обеспеченность	Электричество: имеется возможность подключения к электричеству от столба (центральное); Водоснабжение: не проведено (возможна организация скважины); Канализация: не проведена (возможен монтаж септика); Газоснабжение: не проведено
Дополнительные сведения	–

**Рис. 6 План земельного участка**

Осмотр объекта проводился 14.09.2022 г.

Согласно Заданию на оценку, представленному Заказчиком, Объект оценивается по состоянию на 15.09.2022 г.

Выводы из осмотра Объекта:

- Социальная и коммерческая инфраструктура в ближайшем окружении развиты удовлетворительно.

Фотографии Объекта



Фото № 1. Объект оценки



Фото № 2. Объект оценки



Фото № 3. Объект оценки



Фото № 4. Объект оценки



Фото № 5. Объект оценки



Фото № 6. Объект оценки



Фото № 7. Объект оценки



Фото № 8. Объект оценки



Фото № 9. Объект оценки



Фото № 10. Объект оценки



Фото № 11. Объект оценки



Фото № 12. Объект оценки



Фото № 13. Объект оценки

4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

4.1. Рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области⁴

Начнем с аналитики по рынку Ленинградской области: на 01.01.2022, полученной из разных источников, в том числе журнал Пригород, сайт nsp.ru.

Продажи ведутся в 337 коттеджных посёлках. Несмотря на то, что новых посёлков выведено 28, количество посёлков сократилось на 13. Т.е. в 41 посёлке полностью завершились продажи.

Основную долю рынка в сделках с загородной недвижимостью занимают участки без подряда (УБП). Ориентировочно их доля выросла с 77% до 88%.

За три квартала 2021 реализовано около 9 000 лотов всех типов (УБП, участки с подрядом УСП, таунхаусы, дома), что на 26% выше показателей в 2020 году.

Рост продаж продолжается 6- квартал подряд.

Основная концентрация спроса сфокусирована в зоне до 20 км от КАД.

За три квартала продано около 8000 УБП.

Доля продаж участков эконом-класса ценой «до 100 000 руб./сотка» составила 34%, а участков комфорт-класса стоимостью «100 - 200 000 руб./сотка» - 41%.

Средний бюджет сделки по УБН участков «до 100 т.р./сотка» - 0,8 млн, «100-200 тр/сотка» - 1,5 млн.р., «200-300 тр/сотка» - 2,7 млн.р., «300-500 тр/сотка» - 4,8 млн р, «выше 500 тр/сотка» - 12,7 млн р.

Средняя цена сотки участков ИЖС по районам:

Всеволожский - 330 тр/сотка;

Выборгский - 407 тр/сотка;

Ломоносовский -211 тр/сотка.

По СНТ и ДНП средняя цена:

Всеволожский - 207 тр;

Выборгский - 625 тр;

Ломоносовский - 123 тр;

Факторы, поддерживающие высокий спрос:

Ограниченный выезд за рубеж;

Периодически возникающие ограничения привычного образа жизни;

Перевод части работников на удаленный режим работы;

Льготная сельская ипотека;

Инвестиционный интерес в связи с заметным ростом цен (например, по сравнению с депозитными ставками);

Сильно выросшие цены на квартиры в СПб;

⁴ <https://www.bn.ru/gazeta/articles/253851/>

Рост арендного рынка за городом, вызванного выросшим спросом на загородную недвижимость, как долгосрочную так и посуточную.

Основные тренды и выводы по загородной жилой недвижимости Ленинградской области

1. Объемы продаж земельных участков под коттеджную застройку (ИЖС/СНТ/ДНП) в 2021 году в 2-4 раза превышают объемы за аналогичные периоды в 2014-2019 годы. Возможно, что в 2022 году объем продаж начнет превышать объем ввода новых лотов. Но за счёт вымывания интересных предложений постепенно восстановится динамическое равновесие между спросом и предложением.
2. Сокращается востребованная площадь домов и участков до 120-170 кв.м. и 7-10 соток соответственно.
3. Доля микроинвесторов достигает 50 и более процентов. Они приобретают участки с целью:
 - спекулятивной. Покупают в начале развития проекта посёлка, ждут поэтапного роста цен;
 - с целью строительства домов на продажу. Например, в коттеджном посёлке «Разметелево» сразу несколько строительных компаний действует по данной стратегии. Компания «Гефест» строит каркасные дома. Продав, построенные дома в 1-й очереди, она купила уже 4 земельных участка во второй очереди и начинает строительство домов. Компания Финстройпанель, купила 10 земельных участков в 1-й очереди, одновременно их строит из заводских комплектов панелей, что существенно снижает затраты на строительство по сравнению со строительством одного дома. И уже договаривается о покупке от 6 до 20 участков во второй очереди. также действует и компания Джекбилдинг, которая строит дома из газобетона. Она получила аккредитацию в Россельхозбанке, что позволяет её клиентам воспользоваться программой льготной сельской ипотеки;
 - с целью строительства и сдачи в аренду. В коттеджном посёлке «Сосновские горки» расположенным рядом со всесезонным курортом Игора и Игорой-драйв, одна компания купила для этих целей сразу 15 земельных участков и около пяти компаний купили от 2 до 4 участков сразу для этих же целей.
4. Растёт количество сделок с ипотекой. Основные банки, предоставляющие сельскую и льготную ипотеку с программой субсидирования: Сбер банк, Россельхозбанк, ДОМРФ, ВТБ, Почта банк.
 - У Сбера льготная ставка составляет 6,35% при условиях страхования жизни и здоровья, минимальном взносе 20%.
 - У Россельхозбанка ставка 2,7%-3 % ограничена суммой 5 млн и практически с марта не выдается.
 - У ДомРФ ставка 6,1%.
 - У Почта банк 4,1%.
 - У ВТБ пока выше.
5. Наблюдается смещение спроса в сторону домов из газобетона. В основном это связано со скачком цен на пиломатериалы почти в 2 раза и дефицитом качественных пиломатериалов.
6. Постепенно начинается откат волн цен на строительные материалы. Так на пиломатериалы цены уже опустились от своего исторического максимума на 12%. С

учетом ещё снижения сезонной активности ожидается снижение до 30%, тоже ожидается и со строительными материалами из металлов.

7. Яркой особенностью 2021 года стала покупка земельных участков без подряда с переносом строительства дома на следующий год. Это связано с психологической и материальной не готовностью строить дом из материалов, выросших в цене почти два раза и пересмотре проектов в сторону ухода от древесины. Также возникает коллапс в отношениях между заказчиками и строительными компаниями. Строители не готовы подписывать договор подряда на строительство дома по фиксированной цене, боясь продолжения роста цен на строительные материалы, а заказчики не готовы подписывать договор с возможностью изменения стоимости этапов строительства при росте цен на материалы.
8. Наблюдается рост удельного веса предложений участков без подряда на строительство домов. Это связано с тем, что покупатели не готовы подписывать договора подряда по указанным выше причинам. И, чтобы не терять покупателей, продавцы в ряде случаев вынуждены уступать или переносить подряды на свободные участки.
9. По количеству сделок по продаже домов лидирует Всеволожский район, занимающий 41% от доли рынка Ленинградской области.

Перспективы рынка загородной жилой недвижимости под частные домовладения Ленинградской области

В целом будут действовать факторы, влияющие как на рост рынка, так и на его замедление и даже спад. Трудно однозначно утверждать, какой тренд будет реализован. Перечислим основные.

Факторы, влияющие на замедление и остановку роста

- сезонное снижение активности приведет к выравниванию спроса и предложения;
- повышение процентной ставки ЦБ РФ до 7,5% и, как следствие, рост процентной ставки по ипотеки;
- введение госрегулирования в строительство домов на ИЖС участках путем создания реестра проектов частных домов (завершился конкурс на создание типовых проектов частных домов);
- вымывание привлекательных предложений по цене и месту, и как следствие переход части покупателей в режим ожидания; появления новых интересных предложений. На подготовку новых проектов уходит от 1 до 3-х лет. Сразу выбывающие хорошие предложения не восполнить.

Факторы, влияющие на продолжение роста рынка:

- программа развития сегмента ИЖС в рамках национального проекта «Жильё и комфортная среда»;
- сокращение числа ликвидных предложений в посёлках с высокой степени готовности побуждает девелоперов повышать цены на остающиеся участки, понимая, что скоро они не смогут построить новые посёлки.
- снижение цен на строительные материалы в не сезон должны подтолкнуть спрос на заключение договоров подряда, закупку в зимне-весенний период строительных материалов в прок и рост строительства домов в посёлках. Чем живее строятся дома в посёлках, тем лучше раскупаются земельные участки.
- разрабатывается постановление Правительства РФ о распространении программы льготной ипотеки на ИЖС по ставке 7-8% годовых.

- упрощение процедуры подключения к инженерным сетям объектов ИЖС, как следствие снижение цен на инженерную подготовку участков и повышение их ценовой доступности. Хотя мы считаем, что данный фактор начнет себя заметно проявлять не ранее чем через 2-4 года.
- крупнейшие застройщики проявляют интерес к загородному формату (ПИК, ЛСР, Эталон, Самолет). Но скорее всего их центр интересов будет направлен в сторону многоквартирного домостроения. Вряд ли в ближайшие 2-3 года они активно выйдут на рынок ИЖС пока не сформируется госрегулирование и проектное финансирование. А после этого они могут вытеснить многих не больших девелоперов масштабам строительства и соответственно снижением цен. Но не факт, что все частники поддержат идею жизни в регламентированной застройке.
- готовится законопроект о распространении проектного финансирования и счетов эскроу для новых проектов коттеджных посёлков.
- в перспективе к 2024 году будет запущено массовое индивидуальное жилищное строительство. Все вопросы оформления возьмут на себя профессиональные застройщики, а не собственники. Документы переведут в электронный вид, что сократит время на оформление, а значит и затраты.

В целом исходя из принципа, что «деревья не растут до небес», мы склоняемся к мнению о замедлении и постепенной остановки роста цен.

Данные по новым коттеджным посёлкам от 1-й Академии недвижимости

Так средняя цена на земельные участки в КП Сосновские горки выросла на 50% менее чем за 1 год. Цена на земельные участки в КП Разметелево уже поднималась трижды и в декабре 2021 планируется вновь повышение. На некоторые участки цена выросла с 90 000 рублей до 180 000 рублей за сотку. Т.Е. на 100%. В среднем цена выросла на 70% за год.

Источник: <https://poselki1.ru/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-2021/#>

По данным экспертов Центра оценки и аналитики BN.ru в третьем квартале текущего года средняя цена предложения на рынке загородных участков без строений по Ленинградской области выросла на 2,1%, по районам Петербурга и его пригородам - 1,15%.

Стоимость сотки земли на конец III квартала 2021 года по области составила 157,8 тыс. рублей (в среднем это 2,285 млн рублей за участок), по Петербургу и пригородным районам - 645,4 тыс. рублей (в целом за участок 8,463 млн рублей).

Максимальное количество предложений участков без домостроений в Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 30 тыс. до 80 тыс. рублей, от 80 тыс. до 130 тыс. руб. и от 130 тыс. до 180 тыс. руб. за сотку, что занимает 25,5%, 24,7%, 13,9% от всего предложения.

На рынке земельных участков Петербурга и пригородных районов максимальный объем предложения приходится на диапазон от 250 тыс. до 400 тыс. руб., от 400 тыс. до 550 тыс. руб. и от 550 тыс. до 700 тыс. рублей за сотку, что составляет соответственно 16,2%, 18,4% и 22,5% от всего предложения.

Источник: <https://finance.rambler.ru/realty/47472639-zagorodnye-uchastki-v-lenoblasti-dorozhayut-bystree-chem-v-granitsah-peterburga/>.

За последний год спрос на загородное жилье в окрестностях Петербурга вырос в два раза, и никаких причин для его снижения аналитики не видят.

По данным консалтинговой компании Knight Frank St Petersburg, проданных коттеджей в пригородах Петербурга и в Ленобласти за первое полугодие 2021 года оказалось на 36% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Причем максимально выросли продажи объектов класса премиум. Украсить любой дом как снаружи, так и изнутри поможет фасадная плитка, а

одним из лучших ее производителей можно назвать компанию <https://www.formpark.ru/catalog/formy-fasadnaya-plitka/>.

Аналитики отмечают, что более выгодно на данный момент покупать не готовые дома, а земельные участки, которые скоро также окажутся в дефиците.

Как сообщили аналитики «Циан», средняя стоимость загородного дома, выставленного на продажу в России в конце августа, составляла 7,08 млн рублей. Для сравнения, в начале лета этот показатель равнялся 6,71 млн рублей.

Средняя цена загородного дома в Петербурге в конце лета 2021 года составила 30,9 млн рублей. Это на 24% больше, чем в прошлом году, и на 4% превысила июньскую стоимость. При этом цены за квадратный метр на вторичном рынке жилья в Северной столице за год выросла на 27%.

Наибольшей популярностью на рынке загородного жилья в России пользуются уже готовые коттеджи и дачи — их просматривают 77% потенциальных покупателей. Люди перестали покупать недострои, и наличие на участке фундамента может даже снизить его стоимость.

Ранее АБН сообщало о том, в Петербурге расширили возможности использования материнского капитала. Теперь его можно будет потратить на ремонт дач и покупку земли.

Источник: <https://abnews.ru/2021/10/20/spros-na-zagorodnyuyu-nedvizhimost-v-peterburge-zagod-vyros-vdvoe/>.

Выводы:

- Сохраняется тенденция повышенного спроса на загородную недвижимость и земельные участки и связанный с этим рост цен на объекты недвижимости.
- Самыми дорогими по стоимости участков в Петербурге и пригородных районах являются Курортный и Приморский районы Петербурга. Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки Волосовского, Волховского, Кингисеппского и Лужского районов.
- Наибольшим спросом у покупателей загородной недвижимости традиционно пользуется Всеволожский район.
- Уровень скидки на торг в среднем составляет 1-10% от цены предложения.

5. Анализ наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. 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.

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

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

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

Анализ участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки земельного участка все возможные варианты его использования и необходимые расчеты проводились Оценщиком лишь в предположении того, что данный участок условно свободен от каких-либо улучшений (т.е. условно незастроен).

Объект оценки представляет собой незастроенный земельный участок, расположенный на территории Ленинградской области.

При анализе Объекта оценки физически возможны все варианты коммерческого использования.

Согласно выписке из ЕГРН оцениваемый земельный участок относится к категории земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Следовательно, юридически допустимо только для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Финансово осуществимо любое из юридически допустимых назначений, следовательно, дальнейший анализ наиболее эффективного использования не проводился, так как рассмотрение любых других вариантов не имеет смысла.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования, на оцениваемом земельном участке возможна реализация только проекта для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Анализ участка с имеющимися улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земли с улучшениями не проводился по причине отсутствия улучшений на оцениваемом земельном участке.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является использование для ведения личного подсобного хозяйства, т.е. наиболее эффективным использованием является производство сельскохозяйственной продукции, а также возведение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

6. Определение стоимости объекта

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

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Согласно п. 11 ФСО № 1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО № 1).

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п. 25 ФСО № 1).

6.1. Затратный подход

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

Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

6.2. Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, т. к. данный земельный участок свободен от каких-либо улучшений, которые возможно сдавать в аренду.

6.3. Сравнительный подход

Для определения рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки производится расчет стоимости условно свободного земельного участка в рамках Сравнительного подхода.

Обзор методов оценки земельных участков и анализ их применимости

Оценщики вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Как правило, при оценке земельного участка используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования⁵.

Следует отметить, что лишь метод сравнения продаж методологически четко представляет **сравнительный подход к оценке**. Остальные методы, так или иначе, являются комбинацией с использованием элементов различных подходов.

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

Так как Оценщик владеет информацией о предложениях в продажу аналогичных земельных участков, то применение метода сравнения продаж для оцениваемого объекта представляется возможным.

Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

⁵ М.А. Федотова, Г.М. Кондрашов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Так как нет рыночных данных о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому, то применение метода капитализации представляется невозможным.

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

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

Табл. 7 Методы оценки земли (ЗУ)⁶

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с единичными объектами недвижимости, аналогичными одному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с единичными объектами недвижимости, аналогичными одному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Проанализировав вышеописанные методы, Оценщик счёл наиболее целесообразным в данном исследовании для определения рыночной стоимости объекта оценки применить метод сравнения продаж. Алгоритм применения этого метода и его описание представлены далее.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости земельного участка для рассматриваемого варианта производилось одним из методов сравнительного подхода – методом сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

⁶ М.А. Федотова, Г.М. Кондрашов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цены предложения или исключения из списка сравнимых;
- Приведение ряда показателей цен предложений сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночных цен за исследуемый объект.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Определение величины рыночной земельного участка как условно свободного

Расчет величины рыночной стоимости производился на основании результатов анализа НЭИ. Согласно результатам проведенного анализа наиболее эффективным будет использование объекта под жилую функцию.

Оценщик использовал имеющуюся в распоряжении информацию о предлагаемых рыночных ценах на земельные участки аналогичного функционального назначения, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, для использования этих данных при определении значения рыночной стоимости за Объект.

После анализа доступной рыночной информации были отобраны наиболее близкие по характеристикам объекты и проведены корректировки рыночной цены объектов-аналогов на отличия от оцениваемого Объекта.

В данном случае оценщики провели группировку методов по количеству необходимых аналогов. В рамках сравнительного подхода применяются следующие техники:

- статистический (регрессионный) анализ (требуется не менее 5 объектов-аналогов);
- построение корректировочных таблиц (требуется 4-6 объектов-аналогов);
- построение квалитметрической модели (требуется 1-7 объектов-аналогов).

В настоящей работе применялся метод общих корректировок. Данный метод позволяет при наличии небольшого числа близких аналогов сгладить возможные выбросы цен аналогов из-за их отличия от Объекта оценки по ценообразующим факторам и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости.

В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен объектов-аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения:

- Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
- Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).
- Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).
- Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Корректировки выполняются последовательно, то есть каждая последующая корректировка выполняется на базе результата, полученного в процессе выполнения предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 - k_i),$$

где

C_i, C_{i-1} – стоимость объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения, руб.

k_i – корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе элементов сравнения (учитываются различия в местоположении, физических, экономических и других характеристиках). Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

$$C_{oa} = C_i * \sum_{j=1}^N k_i,$$

где

C_{oa} – скорректированная стоимость объекта-аналога после всех корректировок по второй группе элементов сравнения, руб.;

C_i – скорректированная по первой группе элементов сравнения стоимость объекта-аналога, руб.;

k_i – корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;

N – количество корректировок из второй группы.

Определяются весовые коэффициенты для скорректированных стоимостей объектов-аналогов, при этом рыночная стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Так, рыночная стоимость оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n (d_i * C_{O.Ai}),$$

где

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.;

d_i – весовой коэффициент для i -го объекта-аналога;

$C_{O.Ai}$ – скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, руб.;

n – количество объектов-аналогов.

Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводится по нижеуказанной формуле с округлением до десятых долей:

$$d_i = \left(1 - \frac{k_i}{\sum_{i=1}^n k_i} \right) \cdot 5$$

d_i – весовой коэффициент i -го аналога;

k_i – абсолютная валовая корректировка для i-го аналога

5 – основание для перевода на пятибалльную шкалу оценки.

В качестве единицы сравнения используется цена предложения 1 кв. м общей площади объекта. В процессе оценки цены предложения 1 кв. м общей площади объектов-аналогов

Для применения метода сравнения продаж Оценщик произвел анализ сегмента рынка загородной недвижимости – рынок земельных участков Волховского района Ленинградской области, отобрал наиболее сопоставимые по своим ценообразующим факторам аналоги и проанализировал данные о стоимости.

Перечень подобранных аналогов представлен в таблице ниже. Распечатки информационных материалов с Интернет-сайтов, использованных при подборе объектов-аналогов представлены в Приложении №4.

В качестве источников информации использовалась информация интернет-сайтов www.emls.ru, www.bn.ru, www.avito.ru, а так же периодических изданий («Бюллетень недвижимости»). Данные по объектам-аналогам уточнялись в риэлторских фирмах.

Табл. 8 Описание объектов-аналогов

Объекты аналоги/ характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес	Ленинградская область, Волховский район, Выдиноостровская волость, дер. Любыни, д.15	Ленинградская область, Волховский р-н, Выдиноостровское сельское поселение, д. Чажешно	Ленинградская область, Волховский р- н, Усадишенское сельское поселение, д. Елошня	Ленинградская область, Волховский р-н, Усадишенское сельское поселение, д. Усадище
Тип объекта	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок
Площадь общая, кв.м	2 142	1 400	2 000	1 500
Характеристика местоположения	В границах населенного пункта с расположенными в шаговой доступности объектами социальной и коммерческой инфраструктуры	В границах населенного пункта с расположенными в шаговой доступности объектами социальной и коммерческой инфраструктуры	В границах населенного пункта с расположенными в шаговой доступности объектами социальной и коммерческой инфраструктуры	В границах населенного пункта с расположенными в шаговой доступности объектами социальной и коммерческой инфраструктуры
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Состояние объекта	Не разработан	Не разработан	Не разработан	Не разработан
Наличие коммуникаций	По границе участка: имеется возможность подключения к электропитанию от столба	По границе участка: имеется возможность подключения к электропитанию от столба	По границе участка: имеется возможность подключения к электропитанию от столба	По границе участка: имеется возможность подключения к электропитанию от столба
Наличие построек на участке	Зарегистрированные постройки отсутствуют	Зарегистрированные постройки отсутствуют	Зарегистрированные постройки отсутствуют	Зарегистрированные постройки отсутствуют
Цена предложения, руб.	–	400 000	200 000	250 000
Цена предложения, руб./кв. м	–	286	100	167
Контактные данные	–	8 965 039-50-85	8 958 413-12-25	8 911 969-54-96
Источник информации	–	https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_i_zhs_2375137815	https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_i_zhs_182992167	https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_i_zhs_2353161780

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе (первым элементам сравнения) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена). Расчеты и объяснения корректировок представлены ниже.

Поправка на передаваемые имущественные права. На все объекты в качестве передаваемого права принято право собственности – поправка не требуется.

Поправка на условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях финансирования аналогов – поправка не требуется.

Поправка на условия продажи. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных (к типично рыночным) условиях продажи аналогов – поправка не требуется.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). По данным источников информации, все представленные аналоги были выставлены на продажу или обновлены в листингах в сентябре 2022 года, поэтому поправки на дату сделки не требуется.

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик пришел к выводу, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т. к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

На сегодняшний день, по мнению специалистов работающих на данном рынке, цены предложения могут превышать цены сделок в среднем на 1-10%.

Табл. 9 Результаты опроса

№	Эксперт	Должность	Компания	Контакты	Результат опроса
1	Громов Евгений	Менеджер Департамента продаж жилого фонда	ЗАО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	+7 (812) 335-55-55	1-10%
2	Зыкова Ирина	Специалист по недвижимости	ЗАО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	+7 (906) 275-66-87	2-9%

В расчетах было принято значение скидки на торг в размере 9%.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Для проведения корректировок по второй группе элементов сравнения, т.е. физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты собственности, не связанные с недвижимостью, ценообразующими признаются те факторы, которые влияют на стоимость объекта.

Подобранные объекты-аналоги располагаются в пределах одного района.

Для определения рыночной стоимости одного кв. м оцениваемого объекта при проведении корректировок по второй группе элементов сравнения оценщики сформулировали наименование ценообразующих факторов, по которым производится сравнение объектов-аналогов и объекта оценки.

По основным ценообразующим факторам существенных различий между объектом оценки и объектами-аналогами выявлено не было, объекты сопоставимы по большинству ценообразующих факторов.

Корректировка на местоположение не проводилась в связи с развитостью населенных пунктов и близостью к объектам инфраструктуры.

Вид разрешенного использования – характеристика, существенно влияющая на стоимость земельных участков. Различные виды использования участков имеют свои правовые режимы и градостроительные ограничения.

В соответствии с п. 1 п. ст. 85 ЗК РФ «в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам».

В соответствии с п. 5 ст. 85 ЗК РФ «земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднетажной смешанной жилой застройки и

многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам».

В соответствии со ст. 4 ФЗ от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»:

1. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

2. Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Объект оценки имеет вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства. Объекты-аналоги №№ 1-3 относятся к ИЖС. Учитывая информацию, представленную выше, указанные виды использования земельных участков не имеют каких-либо существенных различий вследствие чего корректировка по фактору «Вид разрешенного использования» не проводилась.

Поправка на коммуникации земельных участков

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Табл. 10 Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,25	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Поправка на масштаб, размер, общую площадь земельных участков

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Табл. 11 Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0.648	-0,17	$K s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0.569	-0,20	$K s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0.545	-0,23	$K s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0.592	-0,29	$K s = (S_o/S_a)^{-0,29}$

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком ^

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{2142}{1400} \right)^{-0,29} = 0.884$$

Рис. 7 Результаты расчета корректировки для объекта-аналога №1

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком ^

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{2142}{2000} \right)^{-0,29} = 0.980$$

Рис. 8 Результаты расчета корректировки для объекта-аналога №2

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком ^

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{2142}{1500} \right)^{-0,29} = 0.902$$

Рис. 9 Результаты расчета корректировки для объекта-аналога №3

Результаты расчета рыночной стоимости права собственности на земельный участок методом общих корректировок содержатся в таблице ниже.

Табл. 12 Результаты расчетов

Тип сделки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес	Ленинградская область, Волховский район, Выдиноостровская волость, дер. Любыни, д.15	Ленинградская область, Волховский р-н, Выдиноостровское сельское поселение, д. Чажеино	Ленинградская область, Волховский р-н, Усадищенское сельское поселение, д. Елошня	Ленинградская область, Волховский р-н, Усадищенское сельское поселение, д. Усадище
Цена предложения, руб.	–	286	100	167
Первая группа элементов сравнения				
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	–	286	100	167
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	–	286	100	167
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	–	286	100	167
Состояние рынка (дата предложения, сделки)	16.09.2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
Корректировка	–	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	–	286	100	167
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	–	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	–	260	91	152
Вторая группа элементов сравнения				
Состояние объекта	Не разработан	Не разработан	Не разработан	Не разработан
Корректировка	–	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки руб./кв.м	–	0	0	0
Площадь общая, кв.м	2 142	1 400	2 000	1 500
Корректировка, %	–	-11,6%	-2,0%	-9,8%
Величина корректировки руб./кв.м	–	-30	-2	-15
Сумма корректировок (отклонение от скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога %)	–	-11,6%	-2,0%	-9,8%
Отклонение от скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога, руб.	–	-30	-2	-15
Скорректированная цена, руб./кв.м	–	230	89	137
Абсолютная валовая корректировка	–	11,6%	2,0%	9,8%
Весовой коэффициент	–	2,5	4,6	2,9
Удельный вес в общей стоимости	–	0,25	0,46	0,29
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м				138
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей				295 596
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, рублей				300 000

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 2 142,0 кв.м, кадастровый номер 47:10:0216002:1, расположенного по адресу: Ленинградская область, Волховский район, Выдиноостровская волость, дер. Любыни, д.15, по состоянию на 15.09.2022 г. составляет: 138 руб./кв. м или 295 596 рублей за весь объект.

7. Согласование результатов

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно стоимости объекта оценки.

В настоящей работе расчет стоимости объекта оценки осуществлялся только с помощью методов сравнительного подхода. Поэтому полученный результат является итоговым значением рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом,

*рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства,
общая площадь 2 142,0 кв.м, кадастровый номер 47:10:0216002:1,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Волховский район, Вындиноостровская
волость, дер. Любыни, д.15, по состоянию на 15.09.2022 г. составляет округленно:
300 000 (Триста тысяч) руб.*

8. Сертификат рыночной стоимости

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- этот отчет составлен в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки №№ 1-3, 7;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

Рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 2 142,0 кв.м, кадастровый номер 47:10:0216002:1, расположенного по адресу: Ленинградская область, Волховский район, Выдиноостровская волость, дер. Любыни, д.15, по состоянию на 15.09.2022 г. составляют округленно:

Рыночная стоимость:

300 000 (Триста тысяч) руб.

Оценщик



/Т. Р. Юняев

Генеральный директор

ООО «Агентство оценки «Северная столица»



/А. А. Чудновец



Приложение № 1
«Задание на оценку»

Приложение 1

к договору от 14.09.2022 г.
№ 21983 /09-2022

Задание на оценку
рыночной стоимости земельного участка

1. Наименование услуги:

Оценка рыночной стоимости земельного участка.

2. Объем оказываемой услуги:

Оценка рыночной стоимости одного земельного участка.

3. Объект оценки:

3.1. земельный участок, общей площадью 2 142 кв. м, кадастровый номер 47:10:0216002:1, расположенный по адресу: Ленинградская область, Волховский район, Вындиноостровская волость, дер. Любыни, д. 15.

Права на объект оценки:

Объект оценки является собственностью Муниципального Образования Вындиноостровское Сельское Поселение.

5. Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки.

6. Результаты оценки предполагается использовать в целях принятия управленческого решения.

7. Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость объекта оценки.

8. Дата оценки (дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки) – в пределах общего срока оказания услуги.

9. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- иные (общие и специальные) допущения указываются Оценщиком в Отчете.

10. Общий срок оказания услуги по оценке одного объекта – 10 (десять) календарных дней с даты заключения договора включительно.

11. Требования к оказанию услуги:

Услуга должна быть оказана в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

12. Требования к результатам услуги:

По результатам оказания услуги составляется отчет об оценке объекта оценки и сопроводительное письмо (заключение) к отчету в 2 (двух) экземплярах, содержащее информацию о результатах оценки рыночной стоимости.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговым документом, составленным по результатам определения рыночной стоимости объекта оценки является отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет).

Отчет составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;

- цель оценки;

- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

- стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;

- дата определения стоимости объекта оценки;

- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

13. Исполнитель по окончании оказания услуги, но не позднее срока, установленного пунктом 4.2. Договора, предоставляет Заказчику комплект отчетной документации по акту сдачи-приемки результатов оказанной услуги:

- отчет об оценке по объекту оценки в одном экземпляре;

- сопроводительное письмо (заключение) к отчету в двух экземплярах;

- скан-образ отчета об оценке по объекту оценки в формате PDF на электронном носителе.

Акт сдачи-приемки готовится в 2 (двух) экземплярах.

Приложение № 2
«Документы Оценщиков»

ИНГОСТРАХ**СЕРТИФИКАТ**

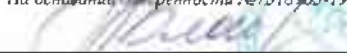

к договору № 433-191-084022/20

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-191-084022/20 от 19.10.2020 (далее – Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с Ограниченной Ответственностью «Агентство оценки «Северная столица» 190031, г. Санкт – Петербург, Спасский пер., д. 14/35. ИНН 7838454894
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «14» ноября 2020 года по «13» ноября 2023 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-191-084022/20 от 19.10.2020
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2

Заместитель директора по корпоративному бизнесу
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге.
На основании приказа № 7818903-19/19 от 20.12.2019г.

Место выдачи: г. Санкт-Петербург







ИНГОССТРАХ**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 44**
К ДОГОВОРУ №433-191-099174/20 ОТ «04» ДЕКАБРЯ 2020 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-099174/20 от «04» декабря 2020 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь) Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5
СТРАХОВЩИК:	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН 7705042179 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Юнчев Тагир Ришатович 188661, Ленинградская обл., д. Новое Девяткино, д. 49, кв. 142 67 04 242682, выдан Лянтьепасским ГОВД Ханты-Мансийского АО Тюменской обл., 29.01.2004 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С 01.01.2022г. по 31.12.2022г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом в течение Периода страхования.
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не установлена.
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 5000000 рублей.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

От Страховщика: 

(Розулина О. В.)
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
Доверенность № 7940282-191/20 от 20.12.2020г.)

Приложение № 3
***«Документы, используемые оценщиком и устанавливающие
количественные и качественные характеристики
объекта оценки»***

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
2 июня 2021 г.	
Кадастровый номер:	47-10-0216002-1
Номер кадастрового квартала:	47-10-0216002
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 47-Х1-02-16-01-0013, 47-Х1-02-16-01-0013
Местоположение:	Ленинградская область, Волховский район, Выдиноостровская волость, дер. Любынь, д. 15
Площадь:	2142 +/- 9,26
Кадастровая стоимость, руб.	289598,4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47-18-0000000-4956
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения о кадастровом номере:	уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 47-10-0216002-1, расположенного по адресу: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Выдиноостровское сельское поселение, дер. Любынь, д. 15
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
2 июня 2021 г.	
Кадастровый номер:	47-10-0216002-1
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права. Индивидуальная собственность. Правообладатель: Дайнеги Владимир Александрович. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Позднякова Галина Юрьевна (представитель правообладателя). Правообладатель: МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ВЫДИНООСТРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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

Раздел 2 Лист 3

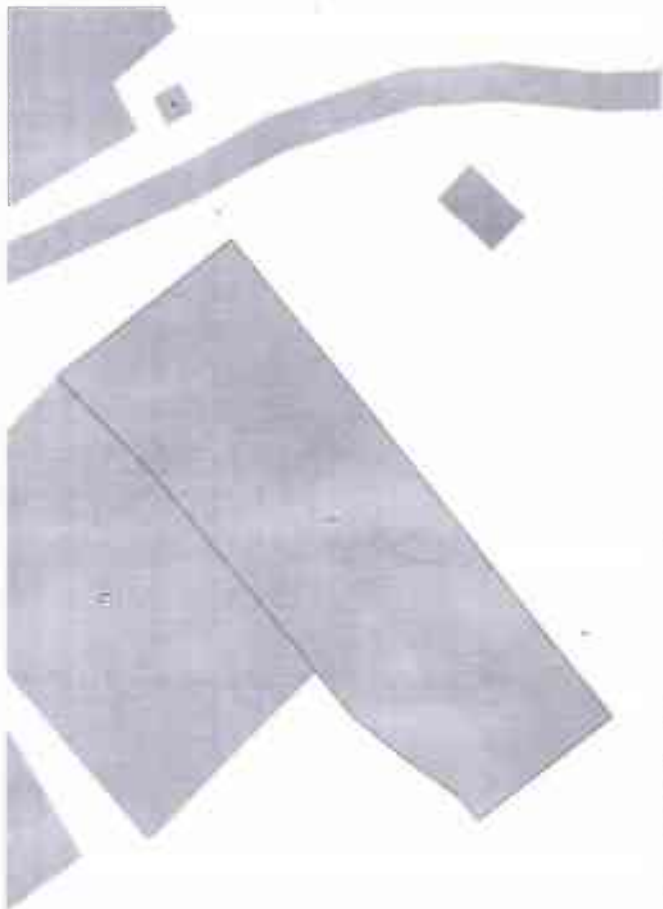
Земельный участок внх объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
2 июня 2021 г.		Всего листов выписки: 7	
Кадастровый номер:		47-10-0216002-1	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Муниципальное образование Выжикостровское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47-10-0216002-1-47/168/2021-2 02.04.2021 12:40:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение (права и обременение объекта недвижимости):	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в субском порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о вхождении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (пересказ, прекращение права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Инвентаризационная опись			
наименование имущества			
Лист № 1 раздела 2	Итого объектов 2.2	Всего объектов 3	Всего объектов раздела 3
2 июля 2011			
Балансовый лист			
Состояние и принадлежность имущества на инвентаризационную дату		Итого объектов 3	
Состояние и принадлежность имущества на инвентаризационную дату		Итого объектов 3	

Рисунок 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание зарегистрированного земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 участка 3	Всего площадей 3/1	Всего участков 3	Всего земельных участков 3
Экземпляр 30231:			
Кадастровый номер 45-10/0240002-1			
План (вертикальная проекция) земельного участка			
			
Объект 1/001	Всего площадей 3/1		
видов (функциональных назначения)		Исходная	Исходная, Функциональная
		М.П.	

(Листов 3/3) Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Оценочные характеристики земельного участка

Земельный участок			
на праве собственности			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1	1	Всего листов раздела 3.1
2 серия 2021г.			
Кадастровый номер: 47/10/02/0002/1			

Сведения об объекте недвижимости				Сведения об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости	
№ п/п	Площадь земельного участка, кв. м	Дорожная категория участка	Площадь земельного участка, кв. м	Оценочные характеристики по категориям	Максимальные размеры земельных участков	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
1	7	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	21 917,8	60,32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	222 113,6	22,32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	507 38,4	1,88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	25 941,8	9,23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	38 953,8	7,85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	507 28,8	8,10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	51 944,1	4,26	данные отсутствуют	47/10/02/0002/8	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	497 20,9	29,82	данные отсутствуют	47/10/02/0002/9	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	47 711,4	13,04	данные отсутствуют	47/10/02/0002/9	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	141 117,3	29,44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

подпись государственного кадастрового	подпись	подпись
	М.П.	подпись, фамилия

Лист 3.2. Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Оценочные характеристики земельного участка

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 выдела 3.2	Выдел выдела 3.2.1	Выдел выдела 3	Выдел выдела 3
3 июня 2021г.			
Кадастровый номер: 47-08-0214002-3			

Оценочные характеристики земельного участка, принадлежащего участку					
Номер точки	Координаты, м		Описание: извлечение из кадастра	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	5
	X Y				
	4	5			
1	417225.94	2322507	Нижняя граница земельного участка	0.1	
2	417075.47	2322444.01	Нижняя граница земельного участка	0.1	
3	417093.11	2322430.34	Нижняя граница земельного участка	0.1	
4	417092.57	2322433.34	Нижняя граница земельного участка	0.1	
5	417205.34	2322439.92	Нижняя граница земельного участка	0.1	
6	417109.45	2322443.85	Нижняя граница земельного участка	0.1	
7	417114.59	2322430.08	Нижняя граница земельного участка	0.1	
8	417117.54	2322433.82	Нижняя граница земельного участка	0.1	
9	417130.76	2322416.5	Нижняя граница земельного участка	0.1	
10	417148.91	2322488.59	Нижняя граница земельного участка	0.1	
11	417125.94	2322507	Нижняя граница земельного участка	0.1	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Лист № 1	Лист № 1
Подпись, фамилия		

МЕЖЕВОЙ ПЛАН
Общие сведения о кадастровых работах
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 47:10:0216002:1, расположенного по адресу: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Вындиноостровское сельское поселение, дер. Любыни, д. 15
2. Цель кадастровых работ:
3. Сведения о заказчике кадастровых работ:
АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВЫНДИНООСТРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ИНН: 4718002604, ОГРН: 1024702048568
<small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>
4. Сведения о кадастровом инженере:
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) <u>Клепц Светлана Викторовна</u>
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: <u>14942</u>
Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) <u>06883629821</u>
Контактный телефон <u>8(801363)26432</u>
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>187400 г. Волхов ул. Новгородская д. 6 каб. 6, land-volhov@bk.ru</u>
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "Землеустроитель", 187400, г. Волхов, ул. Новгородская, д. 6, каб. 6</u>
Договор на выполнение кадастровых работ от <u>21.04.2021</u> . № <u>212</u>
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер –
Дата подготовки межевого плана <u>16.03.2021</u> г.

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Выписка из ЕГРН				№6/н от 02.04.2021		
2	Материалы ВИСХАГИ				№6/н М 1-2000 от 1994 г.		
3	Полномочия администрации				№6/н		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана							
Система координат МСК-47, зона 2							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 18.05.2021 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	омс 51, опорно межевой знак	первый	6614795.37	237080.79	сохранился	сохранился	сохранился
2	омс 52, опорно межевой знак	первый	6614496.60	237174.13	сохранился	сохранился	сохранился
3	омс 53, опорно межевой знак	первый	6616624.16	238124.99	сохранился	сохранился	сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Тахеометр электронный СХ-106		0043387, 30.11.2021		АПМ № 0043387		
4. Сведения о наличии объектов недвижимости на исходных земельных участках							
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка		Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке				
1	2		3				
1	47:10:0216002:1		47:18:0000000:4966				
5. Сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков							
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка		Учетные номера частей земельного участка				
1	2		3				
1	-		-				

Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
1. Метод определения координат характерных точек границы земельных участков и их частей				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат		
1	2	3		
1	47:10:0216002:1	Геодезический метод		
2. Точность определения положения характерных точек границы земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границы (M _x), м		
1	2	3		
1	47:10:0216002:1	M _x =√(0.07 ² +0.07 ²)=0.10		
3. Точность определения положения характерных точек границы частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границы (M _x), м	
1	2	3	4	
1	—	—	—	
4. Точность определения площади земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²	
1	2	3	4	
1	47:10:0216002:1	2142	ΔP = 2 * 0.10 * √2142 * √((1 + 1.04 ²)/(2 * 1.04)) = 9.26	
5. Точность определения площади частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади части земельного участка (ΔP), м ²
1	2	3	4	5
1	—	—	—	—

Сведения об уточняемых земельных участках						
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 47:10:0216002:1						
Зона № МСК-47, зона 2						
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м				Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	Описание закрепления точки
	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м			
	Х	У	Х	У		
1	2	3	4	5	6	7
н1	—	—	417125.94	2322507.00	0.10	Иные способы закрепления границ
н2	—	—	417075.47	2322444.01	0.10	Иные способы закрепления границ
н3	—	—	417093.11	2322430.34	0.10	Иные способы закрепления границ
н4	—	—	417095.57	2322433.34	0.10	Иные способы закрепления границ
н5	—	—	417103.34	2322438.92	0.10	Иные способы закрепления границ
н6	—	—	417109.45	2322443.85	0.10	Иные способы закрепления границ
7	417114.59	2322450.08	417114.59	2322450.08	0.10	Иные способы закрепления границ
8	417117.54	2322453.82	417117.54	2322453.82	0.10	Иные способы закрепления границ
9	417136.90	2322476.50	417136.90	2322476.50	0.10	Иные способы закрепления границ
10	417148.91	2322488.59	417148.91	2322488.59	0.10	Иные способы закрепления границ
н1	—	—	417125.94	2322507.00	0.10	Иные способы закрепления границ
2. Сведения о частях границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 47:10:0216002:1						
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м			Описание прохождения части границы	
от т.	до т.	3			4	
1	2	3			4	
н1	н2	80.72			—	
н2	н3	22.32			—	
н3	н4	3.88			—	
н4	н5	9.57			—	
н5	н6	7.85			—	
н6	7	8.08			—	
7	8	4.76			—	
8	9	29.82			—	
9	10	17.04			—	
10	н1	29.44			—	
3. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером 47:10:0216002:1						
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка				Значение характеристики	
1	2				3	
1	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (Р±ΔР), м²				2142 кв.м ± 9,26 кв.м	
2	Площадь земельного участка по сведениям Единого				2142 кв.м.	

	государственного реестра недвижимости (Ркад), м ²	
3	Оценка расхождения Р и Ркад (Р – Ркад), м ²	–
4	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Р _{мин} и Р _{макс}), м ²	–
5	Кадастровый номер или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	47:18:0000000:4966
6	Иные сведения	–
4. Сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком с кадастровым номером 47:10:0216002.1		
Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровые номера земельных участков, смежных с уточняемым земельным участком	Сведения о правообладателях смежных земельных участков
1	2	3
7-10	47:10:0216002:9	собственность, сведения о участке внесены в ГН с достаточной точностью, сведения об адресе отсутствуют

Заключение кадастрового инженера

Уточнение произведено, так как в ГКН отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ земельного участка. При уточнении местоположения использовались материалы ВИСХАГИ М 1:2000 от 1996г.

Участок в таких границах используется более 15 лет,

Правообладателем и заказчиком работ является администрация МО Выдиноостровское сельское поселение

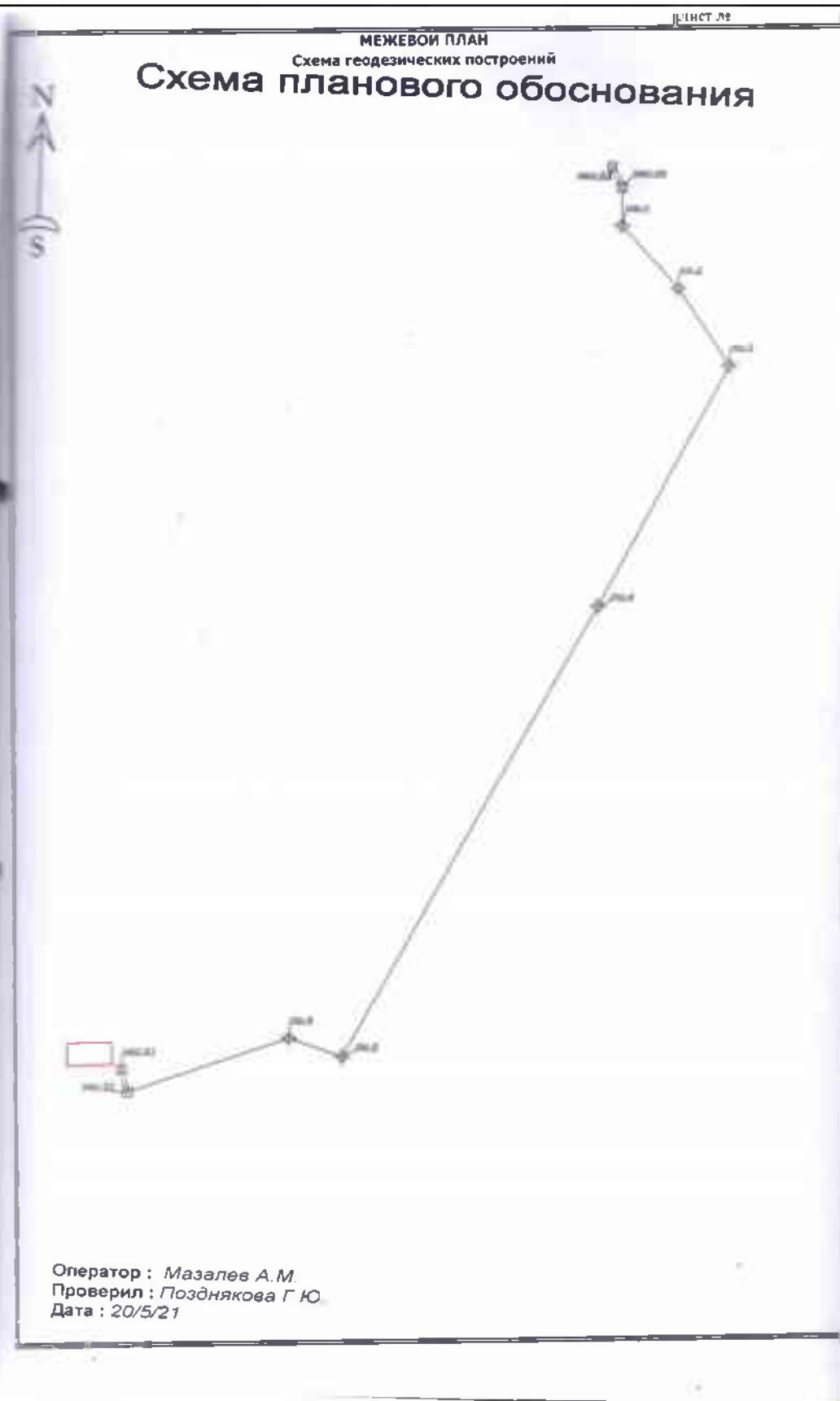
Площадь участка не увеличена от числившейся в ГКН

Раздел "Абрисы узловых точек границ земельных участков" не включается в межевой план, так как в радиусе 40 метров от узловой точки отсутствуют три и более долговременных, четко опознаваемых объектов местности (например: элементы зданий, сооружений, опор линий электропередач).

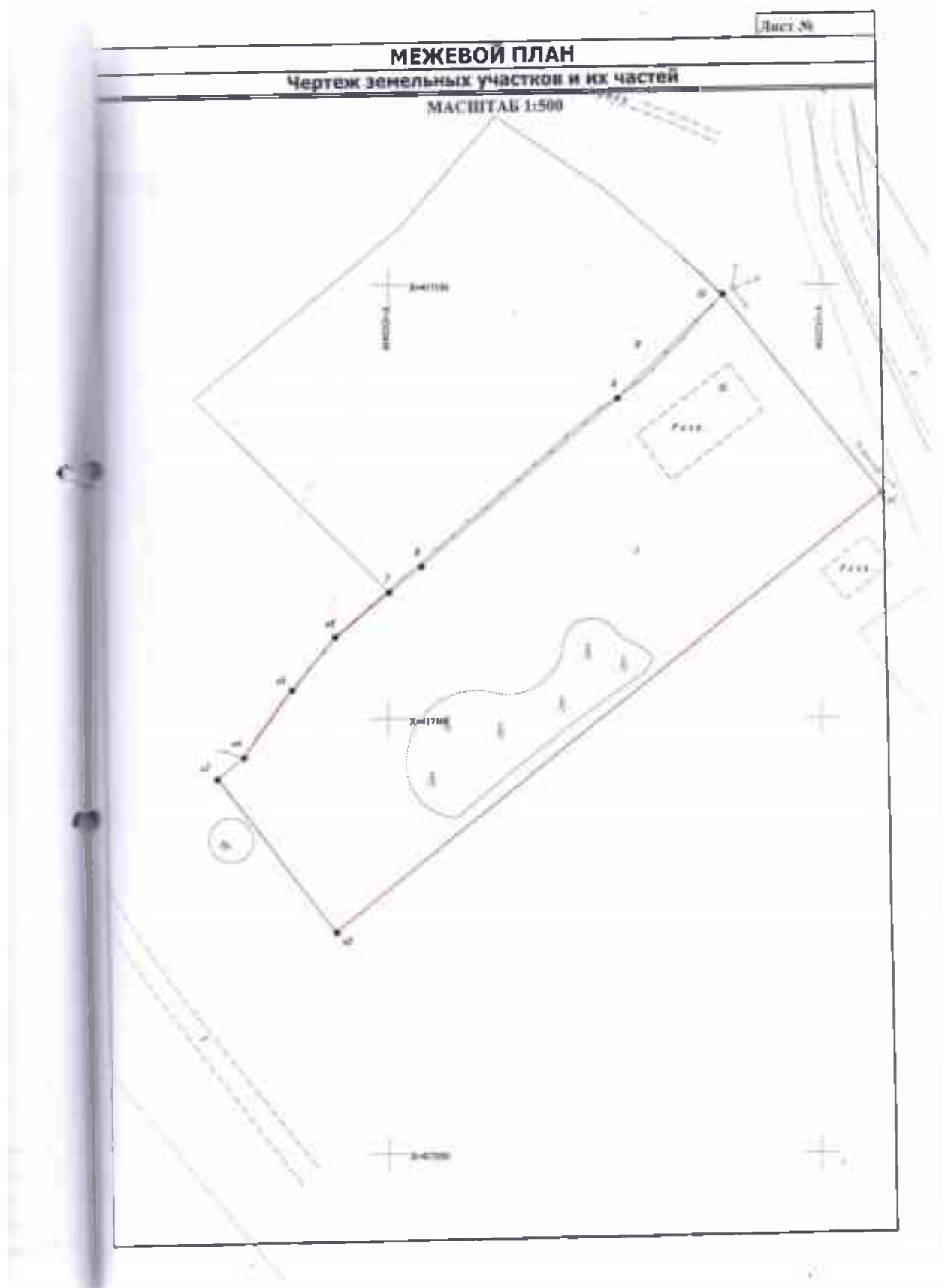
Регистрация в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность -14942. Свидетельство № 0425 от 01.08.2016 г. СНИЛС 068-836-298-21

Работы проводились по договору № 212 от 21.04.2021 г.

Ассоциация СРО "ОКПД" №003 от 08.07.2016, свидетельство № 0425 от 01.08.2016.







[illegible]

Access to water through the private sector is not a sufficient condition for the promotion of the economic growth of a country. The lack of access to water is a necessary condition for the economic growth of a country.

Согласно 601 постановки администрации областного правительства в Ельнинском районе ликвидированы следующие населенные пункты:

[illegible]

for 212 on
21.04.2021

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

[illegible]

в связи с:
кадастровый
„Волховский“

ДВУСКОЕ

личности), по-
ясного лица с

ьность:

—
200

гровым

10808

[illegible]

Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 07/01/14. Copyright ASCE. For personal use only; all rights reserved.

Allyl isopropyl carbamate (AIC) is a colorless, odorless liquid with a boiling point of 100°C and a melting point of -100°C. It is highly flammable and reacts with strong acids and bases. AIC is used in the synthesis of various polymers and as a solvent in organic chemistry.

47 Б А 3483238

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ****Город Волхов Ленинградской области.
Первого апреля две тысячи двадцать первого года.**

Я, Александрова Елена Юрьевна, нотариус Волховского нотариального округа Ленинградской области, удостоверяю, что на основании статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации указанное в настоящем свидетельстве имущество гр. **Дайнего Владимира Александровича**, умершего 18 декабря 2006 года, является выморочным и переходит в собственность по наследству Муниципальному образованию Выдиноостровское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области.

Наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с кадастровым номером 47:10:0216002:1 находящегося по адресу: Ленинградская область, Волховский район, Выдиноостровская волость, дер. Любыни, д.15, принадлежащего наследодателю на праве собственности, дата регистрации 01 июня 2001 года, № 47-01/14-3/2001-276-1 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Настоящее свидетельство выдано **Черемхиной Екатерине Владимировне**, главе администрации муниципального образования Выдиноостровское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, действующей на основании Положения, являющейся представителем муниципального образования Выдиноостровское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, находящейся по адресу: 187440, Ленинградская область, Волховский район, деревня Выдин Остров, улица Школьная, дом 1-А.

Настоящее свидетельство подтверждает возникновение права собственности на вышеуказанное наследство.

Право собственности на земельный участок подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Наследственное дело № 95/2021.

Зарегистрировано в реестре: № 47/3-п/47-2021-2-547

Уплачено за совершение нотариального действия: 6000 руб. 00 коп.
Предоставлена льгота на сумму: 1737 руб. 59 коп.



109

Е.Ю. Александрова



7810.238

Приложение № 4
«Информация об объектах-аналогах»

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2375137815

Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница

Участок 14 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



400 000 Р
28 571 Р за сотку
или предложите свою цену

8 965 039-50-85

Написать сообщение

Александра
Частное лицо
На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь 14 сот

Расстояние от КАД 98 км

https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2375137815

Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Начальная страница

Площадь 14 сот. Расстояние от КАД 98 км

Расположение

Ленинградская область, Волховский р-н, Выдиноостровское сельское поселение, д. Чажешно
Мурманское шоссе, 98 км

Скрыть карту


400 000 Р
28 571 Р за сотку
или предложите свою цену

8 965 039-50-85

Написать сообщение

Александра
Частное лицо
На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

**Описание**

Продается отличный участок под ИЖС. Правильной геометрической формы, плоский, не нуждается в корчевании и оканавливании, к участку ведут две грунтовые дороги. Находится на левом берегу р. Чаженьки, в географическом центре деревни. На территории участка имеются зеленые насаждения: сосны, ели, дуб. Приобретался у муниципалитета, обременений не имеется, прямая продажа от собственника.

https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_2375137815

Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2182992167

Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

200 000 ₽
10 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену



8 958 413-12-25

Написать сообщение

Агентство
На Авито с марта 2015

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 20 сот

Расстояние от КАД: 112 км

https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2182992167

Главная страница Ян... Сервисы Яндекс Начальная страница

Расположение

Ленинградская область, Волховский р-н, Усадьбеновское сельское поселение, д. Елошня
Мурманское шоссе: 112 км

Скрыть карту

200 000 ₽
10 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену


8 958 413-12-25

Написать сообщение

Агентство
На Авито с марта 2015

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Описание

Продается хороший ровный участок в дер Елошня. Прекрасная экология, рыбалка, грибы, ягоды. Круглогодичный подъезд по нормальной дороге. Достойные соседи. Летом в деревню возвращаются и приезжают гости. Межевание проведено, осуществлен вынос границ.

https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2182992167


Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2353161780

Главная страница Ян... Сервисы Яндекс... Начальная страница

Участок 15 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



250 000 ₽
16 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 911 969-54-06

Написать сообщение

Рейтинг
Частное лицо
На Авито с апреля 2019
Экологический вклад -9450 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь 15 сот


Расстояние от КАД 113 км

Расположение

https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2353161780

Главная страница Ян... Сервисы Яндекс... Начальная страница

поселение, д. Усадище
Мурманское шоссе, 113 км



250 000 ₽
16 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 911 969-54-06

Написать сообщение

Рейтинг
Частное лицо
На Авито с апреля 2019
Экологический вклад -9450 кг CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Продается участок 15 соток в деревне Усадище. Участок сухой, ровный. Асфальт до участка (круглогодичный подъезд). Располагается в самом центре крупной деревни. Прекрасно подойдет для круглогодичного проживания. от Питера 140 км. от Волхова 20 км. В двух шагах магазины, большая школа, автобусная остановка, электрички. Документы в порядке. Срочно.

№ 2353161780 · 20 августа в 09:54 · 472 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)**Похожие объявления**
https://www.avito.ru/volhov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2353161780