

ОТЧЕТ №1805/2021-ОЦ/Н
об оценке рыночной стоимости
земельного участка, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район,
массив «Блудное», ДНП «Волшебный сад»,
участок №72

Дата определения стоимости: 18.05.2021 г.

Дата составления отчета: 25.05.2021 г.

Заказчик: Шманев Е.П.

Содержание

1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки	7
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе	7
1.5. Допущения, использованные Оценщиками при проведении оценки	8
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости	10
1.8. Основные этапы процесса оценки	11
2. Описание объекта оценки	12
2.1. Идентификация объекта оценки	12
2.2. Юридическое описание объекта оценки	13
2.3. Анализ среды местоположения объекта оценки	14
3. Анализ наиболее эффективного использования	17
4. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих и внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
4.1. Социально-экономическое развитие Российской Федерации	19
4.2. Социально-экономическое развитие Ленинградской области	21
4.3. Анализ рынка земельных участков Ленинградской области	22
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	26
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	26
5.2. Особенности оценки земельных участков	27
5.3. Расчет стоимости затратным подходом	28
5.4. Расчет стоимости доходным подходом	28
5.5. Расчет стоимости сравнительным подходом	30
5.6. Обобщение результатов расчетов при использовании различных подходов и методов оценки	44
6. Итоговая величина стоимости. ограничения и пределы применения полученного результата оценки	45
7. Подписи Исполнителей	45
8. Перечень используемых материалов	46
Приложение 1. Копии документов Оценщика	47
Приложение 2. Фотографии объекта оценки	50
Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	51

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке и дата его составления	1805/2021-ОЦ/Н от 25.05.2021 г.
Основание для проведения оценки	Договор №1705/21-ОЦ/Н от 17.05.2021 г. Договор заключен между АО «АЭГ» и Шманевым Е.П.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок кадастровый номер 47:7:0915001:708, общей площадью 1 281 +/- 18 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Блудное», ДНП «Волшебный сад», участок №72
Имущественные права на объект оценки	Собственность, №47-47/012-47/012/018/2016-9541/2 от 21.07.2016 г.
Правообладатель	Романов Алексей Владимирович Паспорт гражданина РФ: 40 05 № 744103, выдан 21 ОМ Калининского района Санкт-Петербурга 14.12.2005 г., код подразделения 782-021
Кадастровая стоимость Объекта оценки по состоянию на 23.09.2013 г.	961 813,23 руб.
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода	1 131 123 руб.
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода	Не применялся
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	1 131 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Указаны в разделе 1.5. «Допущения, использованные оценщиками при проведении оценки» настоящего отчета, а также прочие допущения, приведенные в тексте настоящего отчета

1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок общей площадью 1 281 +/- 18 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, массив Блудное, ДНП Волшебный Сад, участок №72. Кадастровый номер: 47:7:0915001:708
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Правообладатель	Романов Алексей Владимирович Паспорт гражданина РФ: 40 05 № 744103, выдан 21 ОМ Калининского района Санкт-Петербурга 14.12.2005 г, код подразделения 782-021
Обременения	С учетом целей и задач в рамках данной работы оценки оценка производится без учета обременений
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления материалов в суд
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	18.05.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Все процедуры по оценке выполняются со следующими основными допущениями и ограничивающими условиями: 1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности Оценщика за ее неточность не предусматривается. 2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 3. Оценка проводится без учета обременения 4. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат привести в рублях. 5. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. Прочие допущения указаны в разделе 1.5. «Допущения, использованные Оценщиками при проведении оценки» настоящего отчета, а также приведены в тексте настоящего отчета

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3. Сведение о Заказчике

ФИО	Шманев Евгений Петрович
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт серия 6606 №248864 выдан 22.01.2007 г. ОВД Промышленного района г. Смоленска
Адрес регистрации	г. Санкт-Петербург, ул. Планерная, д. 63, к. 1, кв. 708

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 4. Сведение об Оценщике

ФИО	Васильев Дмитрий Юрьевич
Почтовый адрес	192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 10, лит. А, пом. 38
Контактный телефон	+7 (921) 305-31-50
Адрес электронной почты	du_85@mail.ru
Членство в СРО	Ассоциация СРО «НККО», рег. № 01667 от 27.06.2008 г., место нахождения СРО: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3
Диплом об образовании в области оценочной деятельности	ПП № 362518 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан МИПК СПбПУ 10.01.2008 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№007223-1 «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «ФРЦ» 29.03.2018 г. на основании решения № 57. Действителен до 29.03.2021 г. Постановлением Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 г. срок действия аттестата продлен на 4 месяца
Договор обязательного страхования ответственности оценщика	№433-191-102108/20 от 11.12.2020 г., заключен в филиале СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге. Страховая сумма: 5 000 000 руб. Период страхования: 19.12.2020 г. – 18.12.2021 г.
Стаж работы	Более 12 (двенадцати) лет

Таблица 5. Сведение об Исполнителе

Полное наименование	Акционерное общество «Аналитическая экспертная группа»
Сокращенное наименование	АО «АЭГ»
Адрес местонахождения	192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 10, лит. А, пом. 38
ОГРН и дата регистрации	1027801575328 от 11.12.2002 г.
ИНН / КПП	7802146286 / 781101001
Договор обязательного страхования при осуществлении оценочной деятельности	№ 433-191-062101/20 от 05.08.2020 г., заключен в филиале СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге. Страховая сумма: 100 000 000 руб. Период страхования: 16.08.2020 г. – 15.08.2021 г.
Контактный телефон	+7 (812) 602-05-82
Адрес электронной почты	info@aegocenka.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовой договор и Оценщиков

Настоящим Оценщики и АО «АЭГ» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщики и АО «АЭГ» не являются лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с заказчиком в близком родстве и/или свойстве.

Оценщики и АО «АЭГ» не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора оценки и не являются кредиторами – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором и/или страховщиком Оценщиков и АО «АЭГ».

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

К проведению настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке не привлекались иные организации и специалисты, кроме указанных в таблицах выше.

1.5. Допущения, использованные Оценщиками при проведении оценки

Все процедуры по экспертизе и оценке выполнены со следующими основными предположениями и ограничивающими условиями:

1. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком, а также, что все документы оформлены надлежащим образом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в т.ч. объект оценки прошел кадастровый учет и является объектом гражданского оборота). Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки.
3. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.
4. Настоящий отчет может быть использован только для указанного в нем предполагаемого использования отчета. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
5. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения АО «АЭГ».
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки и не учитывает возможных изменений экономических, юридических и иных факторов после даты проведения работ по оценке.
7. В отчете может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте отчета.
8. Оценщик не имеет интереса в имуществе, являющемся предметом оценки.
9. Вознаграждение оценщика не зависит от каких-либо аспектов отчета.
10. Никакие иные лица, за исключением указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи при подготовке данного отчета.
11. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки.
12. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых прав. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
13. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не включает НДС в соответствии со ст. 146 п. 6 ч. 2 Налогового Кодекса (п. 6 введен Федеральным Законом от 20.08.2004 г. №109-ФЗ).
14. Более частные и подробные допущения и ограничения приведены Исполнителем в тексте Отчета.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проведена на основании следующих законов и стандартов:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», являющийся основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 – определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 – раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 – устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию методологии и расчетов, применяемых в отчете об оценке.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 – определяет требования к проведению оценки недвижимости.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО» обязательные к применению ее членами.

Применение при оценке Федеральных стандартов оценки обосновано тем, что данные Федеральные стандарты являются обязательными при осуществлении оценочной деятельности.

Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО» обосновано тем, что стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков являются обязательным для ее членов при осуществлении оценочной деятельности.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 298 под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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.

1.8. Основные этапы процесса оценки

Таблица 6. План процесса оценки

1. Заключение с заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача заказчику отчета об оценке	Проведено

Таблица 7. Анализ представленной Заказчиком информации

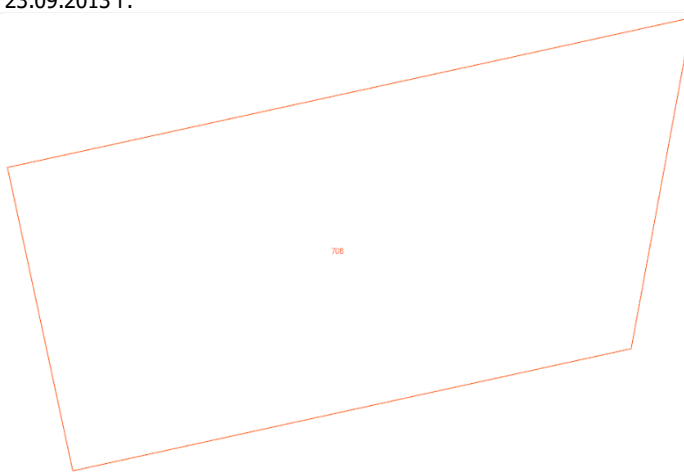
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

2. Описание объекта оценки

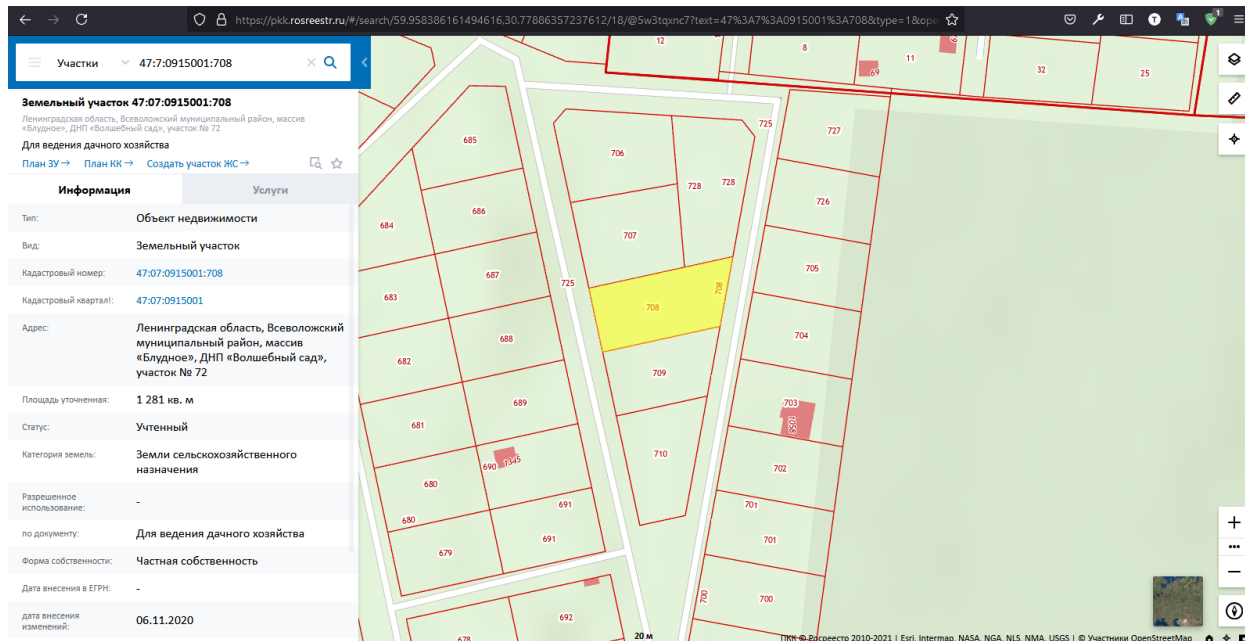
2.1. Идентификация объекта оценки

Объектом оценки является земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Блудное», ДНП «Волшебный сад», участок №72.

Таблица 8. Характеристики Объекта оценки с указанием документов

Кадастровый номер	47:07:0915001:708
Площадь уточненная, кв. м	1 281 +/- 18
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения дачного хозяйства
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость, руб.	961 813,23
Дата определения	-
Дата утверждения	23.09.2013 г.
Границы участка	
Рельеф участка	
Наличие коммуникаций, характерных для земельных участков	
Наличие асфальтового покрытия	
Информация об износе/устаревании	
Наличие улучшений на участке	Отсутствуют
Наличие элементов благоустройства	Отсутствуют

Источник информации: официальный сайт Росреестра: <https://rosreestr.gov.ru/>; визуальный осмотр объекта оценки



Земельный участок 47:07:0915001:708
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Блудное», ДНП «Волшебный сад», участок № 72
Для ведения дачного хозяйства

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 47:07:0915001:708

Кадастровый квартал: 47:07:0915001

Адрес: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Блудное», ДНП «Волшебный сад», участок № 72

Площадь уточненная: 1 281 кв. м

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование: -

по документу: Для ведения дачного хозяйства

Форма собственности: Частная собственность

Дата внесения в ЕГРН: -

дата внесения изменений: 06.11.2020

2.2. Юридическое описание объекта оценки

Таблица 9. Юридическое описание Объекта оценки

Правообладатель	Романов Алексей Владимирович Паспорт гражданина РФ: 40 05 № 744103, выдан 21 ОМ Калининского района Санкт-Петербурга 14.12.2005 г, код подразделения 782-021
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность № 47-47/012-47/012/018/2016-9541/2 от 21.07.2016 г.
Ограничения (обременения) прав собственности*	1. Запрещение сделок с имуществом № 47:07:0915001:708-47/012/2018-1 от 13.11.2018 г. 2. Запрещение сделок с имуществом № 47:07:0915001:708-47/012/2019-2 от 14.11.2019 г. 3. Запрещение сделок с имуществом № 47:07:0915001:708-47/023/2019-3 от 18.11.2019 г.

Источник информации: официальный сайт Росреестра: <https://rosreestr.gov.ru/>

*Примечание: в соответствии с Приложением №1 к Договору №1705/21-ОЦ/Н на оказание услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 17.05.2021 г. с учетом цели и задачи оценки в рамках данной работы оценка рыночной стоимости объекта оценки производится без учета обременений.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 47:07:0915001:708

Статус объекта: Учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 23.09.2013

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование: Для ведения дачного хозяйства

Площадь: 1281

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 961813,23

Дата внесения стоимости: 23.09.2013

Дата утверждения стоимости: 23.09.2013

Адрес (местоположение): Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Блудное», ДНП «Волшебный сад», участок № 72

Дата обновления информации: 18.11.2019

Форма собственности: Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 47-47/012-47/012/018/2016-9541/2 от 21.07.2016 (Собственность)	№ 47:07:0915001:708-47/012/2018-1 от 13.11.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 47:07:0915001:708-47/012/2019-2 от 14.11.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 47:07:0915001:708-47/023/2019-3 от 18.11.2019 (Запрещение сделок с имуществом)

Особые отметки

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми

2.3. Анализ среды местоположения объекта оценки¹

Объект оценки расположен во Всеволожском районе Ленинградской области.

Всеволожский район, который расположен на Карельском перешейке между Санкт-Петербургом и Ладожским озером.

Площадь района – 2 945 кв. км.

Населения – 473 514 человек (2021 г.)

Леса занимают большую часть территории района. Во Всеволожском районе расположен Юкковский лесопарк, площадь которого достигает 1 500 га, множество озер, часть которых имеют ледниковое происхождение, несколько рек (Охта, Авлога), а Нева образует южную границу района.

Всеволожский район, благодаря своему расположению и хорошей экологической обстановке, всегда был привлекателен для любителей загородной жизни и для застройщиков, которые не могли упустить возможность строительства жилых комплексов эконом- и комфорт-класса в районном центре и в локациях, примыкающих к городской черте Петербурга (Мурино, Девяткино). Длительное время район – лидер по темпам жилищного строительства среди всех городов Ленобласти. Особенно активно ведется жилая застройка в микрорайоне «Южный». Однако неизбежно масштабы строительства в самом Всеволожске будут снижаться – свободных участков практически не осталось.

Активно ведется во Всеволожском районе и коттеджное строительство. Аргументами «за» стали хорошая экология, крупные лесные массивы, огромное количество водоемов (правда, купаться в них запрещено) и приемлемая транспортная доступность. Многие жители Петербурга рассматривают коттедж во Всеволожском районе или как альтернативу городской квартире, или как дачу, расположенную достаточно близко к городу.

Из промышленных предприятий, расположенных на территории Всеволожского района, можно назвать заводы «Форд», Ленинградский дизельный, ЖБИ изделий, «Спецтехмаш» и ремонтно-механический, Всеволожский кирпичный, фабрику по производству упаковочного картона, предприятия по производству строительных материалов и химической промышленности. В районе есть несколько крупных логистических центров, активно развивается сельское хозяйство (картофелеводство, овощеводство, птице- и скотоводство, сбор и переработка ягод).

Достопримечательности Всеволожского района:

- Дорога жизни и Мемориал «Цветок Жизни».
- Мемориал и парк «Румболовская гора».
- Музей-усадьба «Приютино».
- Осиновецкий маяк.
- Покровская церковь в Невском лесопарке.
- Крепость «Орешек».

Социальная инфраструктура

Социальная инфраструктура во Всеволожске развита достаточно хорошо. В городе открыты семь общеобразовательных школ, гимназия, лицей, 15 детских садов, детская школа искусств, художественная и музыкальная школы.

Медицинские услуги оказывают клиническая межрайонная больница, районная поликлиника, роддом, медицинские клиники «Инфант», «Новая терапия», несколько медицинских центров и стоматологических поликлиник. В городе много аптек, включая сетевые «Здоровые люди», «Невис».

Спортивные объекты и учреждения: стадион «Надежда», спортшкола, спортивный клуб, секции боевых искусств и фитнеса.

Однако проблема опережающих темпов жилищного строительства по сравнению с масштабами и темпами возведения социальных объектов с каждым годом становится все острее. И сдача госкомиссии очередного жилого комплекса приносит не только радость новоселья, но и обострение

¹ Всеволожский район // 78.house URL: <https://78.house/raion/vsevolozhskiy/>.

этой проблемы. В попытках хоть как-то решить эти вопросы, родители детей образуют инициативные группы по созданию частных детских садов. Но если для дошкольников можно создать новый детский сад, то поликлинику или школу горожане построить не могут.

Торговая инфраструктура

Аналогичная проблема назрела в торговой инфраструктуре. Насыщенность Всеволожска торговыми точками достаточно хорошая, однако расположены магазины неравномерно – около некоторых жилых комплексов их катастрофически не хватает.

В городе работают супермаркеты «Пятерочка», «Магнит», «Спар», «Находка», «ДИКСИ», «Полушка», «Триам» и другие. Есть специализированные магазины «Птичий двор» и великолукского мясокомбината, стройматериалов, хозяйственных товаров, бытовой техники, товаров для дачи, салоны операторов сотовой связи и туристические агентства.

Торговые центры во Всеволожске: Пирамида, Котово Поле, Южный, Белые ночи, Юбилейный, Всеволожский, гипермаркет «К-Руока».

Транспортная доступность

Расстояние от районного центра до Петербурга позволяет ездить на работу каждый день, и транспортную доступность можно было бы оценить, как хорошую. За одним исключением – Дорога Жизни и Колтушское шоссе постоянно загружены, и дорога может отнять много времени. Пригородные поезда решают эту проблему только частично – население Всеволожска растет и немногим более 30 электричек в день с резко увеличившимся пассажиропотоком справляются уже с трудом.

Сильно загружены и городские улицы, особенно в микрорайоне «Южный».

Экологическая обстановка и зеленые насаждения

Принято оценивать экологическую ситуацию в районном центре и в целом по Всеволожскому району как достаточно благоприятную – таково мнение специалистов-экологов и местных жителей.

Во Всеволожске площадь зеленых насаждений значительно превышает рекомендованные Всемирной организацией здравоохранения нормы – в городе площадь парковых зон и посадок деревьев составляет 550 га (рекомендации ВОЗ – не менее 30% от площади поселения). Две основные лесопарковые зоны в городе: «Державинская» и «Достоевская».

Главный источник загрязнения атмосферного воздуха – поток автотранспорта на основных магистралях и улицах города. Новые жилые комплексы – рост числа жителей – рост количества автомобилей. Да и на стройплощадки надо завозить бетон и строительные материалы.

Расположенные во Всеволожском районе промышленные предприятия также загрязняют воздух, но около районного центра эту проблему нельзя назвать критически важной. Правда, жители микрорайона «Южный» так не считают.

Водоемы и реки на территории района сильно загрязнены. К счастью для жителей районного центра, водозабор для нужд города производится в центральной части Ладожского озера, и вода во Всеволожск поступает довольно чистая.

Нет в районе и захоронений радиоактивных или токсичных отходов.

Привлекательность района

Всеволожск продолжает оставаться привлекательным местом жительства. Пользуются популярностью и многие локации Всеволожского района, о чем говорит массовая жилая застройка или коттеджное строительство. Однако проблемы, которые могут оказать серьезное влияние на покупку новой квартиры или коттеджа, сохраняются – загруженность автомагистралей и отставание в темпах строительства объектов социальной инфраструктуры.

Характеристика локального местоположения объекта оценки

Локальное местоположение объекта оценки характеризуется следующими факторами:

- земельный участок расположен в границах дачного некоммерческого партнерства (ДНП);
- на территории ДНП объекты торговой и социальной инфраструктуры отсутствуют;
- ДНП расположено в непосредственной близости к лесному массиву;
- благоприятная экологическая обстановка;
- крупных производств и промзон поблизости нет;
- преимущественная застройка – индивидуальные жилые дома;
- ДНП расположено в 3,5 км от Южного шоссе;
- Расстояние до г. Всеволожска – 10 км;
- расстояние до КАД 22 км.

Рисунок 1. Локальное местоположение объекта оценки



Вывод: учитывая вышесказанное, можно сделать вывод, что локальное местоположение объекта оценки привлекательно для размещения объектов в соответствии с разрешенным использованием земельного участка.

3. Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии с п. 13 раздела VI. Анализ наиболее эффективного использования ФСО №7 «...наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования (анализ НЭИ) выполняется по следующему алгоритму:

- рассмотрение законных способов использования объекта (юридическая разрешенность), которые не противоречат: законодательным актам, распоряжениям о зонировании, градостроительным нормам, правилам и ограничениям, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным нормам и правилам, санитарно-экологическим нормативам и т.п.;
- далее рассматривается физическая осуществимость из юридически разрешенных функций. К критериям физической осуществимости для земельного участка относят: физические размеры, форма, состояние грунта, подъездные пути к участку, рельеф (наличие склонов, водоемов, геологические факторы), возможность подвода и отвода ресурсов, риск стихийных бедствий и т.п.;
- следующим этапом анализируется финансовая оправданность, т.е. рассматривается, какое физически осуществимое и юридически разрешенное использование будет приносить доход владельцу участка. Финансово оправданной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньше, чем для альтернативного проекта. Критерием финансовой оправданности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость будущих доходов (N^0PV) > 0 ;
- на последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью. Факторы, которые следует принять во внимание при анализе максимальной продуктивности, включают в себя: потенциал местоположения, рыночный спрос, плотность и характер застройки, правовую, технологическую и финансовую обоснованность того или иного проекта и т.п.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ возможности использования вариантов оцениваемого земельного участка

Юридическая правомочность. В соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) <https://rosreestr.gov.ru/>, оцениваемый земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения и предназначен для ведения дачного хозяйства.

Согласно п. 1 ст. 77 гл. XIV Земельного кодекса РФ «...Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей». В соответствии с п. 1 ст. 78 гл. XIV «...Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться: крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями; ... некоммерческими организациями».

Статья 1 гл. I Федерального закона от 15 апреля 1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» дает определение дачного земельного участка и дачного некоммерческого объединения граждан:

- «дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права

регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля)»;

- «... дачное некоммерческое объединение граждан... - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения дачного хозяйства...».

Таким образом, учитывая вышесказанное, можно сделать вывод о том, что юридически правомочным является эксплуатация оцениваемого земельного участка в соответствии с определенной категорией и назначением, а именно как земли населенных пунктов для ведения дачного хозяйства.

Физическая возможность. Исходя из физических характеристик земельного участка, условий местоположения и транспортной доступности, наличия и состояния элементов инженерной инфраструктуры, а также общей площади земельного массива, реализация юридически правомочных функций, указанных выше, является физически осуществимой.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность. При определении экономической приемлемости и максимальной эффективности оценщик принял во внимание следующие факторы:

- локальное местоположение объекта оценки характеризуется следующим:
 - земельный участок расположен в границах дачного некоммерческого партнерства (ДНП);
 - ДНП расположено в непосредственной близости к лесному массиву;
 - благоприятная экологическая обстановка;
 - крупных производств и промзон поблизости нет;
 - преимущественная застройка – индивидуальные жилые дома;
 - ДНП расположено в 3,5 км от Южного шоссе;
 - Расстояние до г. Всеволожска – 10 км;
 - расстояние до КАД 22 км;
- физические характеристики оцениваемого объекта: площадь, конфигурация;
- результаты анализа цен предложений земельных участков с сопоставимым местоположением показывают, что наиболее востребованными являются участки под строительство жилых и дачных домов. Стоимость таких участков является наиболее высокой по отношению к земельным участкам с иными видами разрешенного использования.

Совокупный результат анализа приведенных выше факторов позволяет сделать вывод о том, что максимально эффективным использованием оцениваемого земельного участка будет его использование по текущему назначению, а именно, для дачного строительства.

Вывод: с учетом результатов анализа НЭИ, а также предполагаемого использования результатов оценки – для предоставления материалов в суд, оценка проводится в соответствии с текущим видом фактического разрешенного использования земельного участка.

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

4.1. Социально-экономическое развитие Российской Федерации²

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

В феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года индекс промышленного производства составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в январе-феврале 2021 г. - 91,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-феврале 2021 г. - 98,7%.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 214,5 млрд. рублей, в январе-феврале 2021 г. - 395,3 млрд. рублей.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд. рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд. рублей, или 100,1%.

ТОРГОВЛЯ И ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 2 774,3 млрд. рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 5 578,0 млрд. рублей, или 99,3%.

В феврале 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,9%, непродовольственных товаров - 51,1% (в феврале 2020 г. - 48,3% и 51,7% соответственно).

РЫНОК ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ

В феврале 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 805,8 млрд. рублей, в январе-феврале 2021 г. - на 1594,2 млрд. рублей.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%.

² Источник информации: Доклад Федеральной службы государственной статистики «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-февраль 2021 г.» <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/cPP0b1Am/oper-02-21.pdf>.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2021 г. составил 100,6%, с начала года - 101,1% (в феврале 2020 г. - 100,1%, с начала года - 100,3%).

В феврале 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,2% (в феврале 2020 г. - на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в феврале 2021 г. выросли на 0,6% (в феврале 2020 г. - не изменились).

Цены и тарифы на услуги в феврале 2021 г. увеличились на 0,4% (в феврале 2020 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце февраля 2021 г. составила 17 443,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 1,2%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце февраля 2021 г. составила 24126,0 рубля и за месяц увеличилась на 0,4% (с начала года - на 1,1%), в Санкт-Петербурге - 18535,0 рубля и за месяц выросла на 0,3% (с начала года - на 0,9%).

В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 97,6% и 97,9% соответственно.

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ТОВАРОВ И УСЛУГ

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,5%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2021 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2021 г. составила 49 516 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,3%.

ДЕМОГРАФИЯ

В январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 80 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах). В целом по стране в январе 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 2,1 раза (в январе 2020 г. - в 1,4 раза), в 71 субъекте Российской Федерации это превышение составляло 1,5-4,2 раза. Естественный прирост населения в январе 2021 г. зафиксирован в 9 субъектах Российской Федерации (в январе 2020 г. - в 16 субъектах).

4.2. Социально-экономическое развитие Ленинградской области³

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-марте 2021 года составил 345 933,0 млн. рублей или 122,5% к уровню января-марта 2020 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 104,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-марте 2021 года составил 15,3 млрд. рублей и по сравнению с уровнем января-марта 2020 года снизился на 0,1% (годом ранее наблюдалось снижение на 1,3%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 13,9 млрд. рублей (на 0,8% меньше).

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-марте 2021 года составил 51,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-мартом 2020 года на 5,5%.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-марте 2021 года составил 0,5 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-мартом 2020 года на 4,6%.

По виду деятельности "строительство" в январе-марте 2021 года объем работ составил 32,4 млрд. рублей, индекс физического объема к январю-марту 2020 года – 75,6%.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 104,4 млн. рублей.

В январе-феврале 2021 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций сложился в сумме 38,9 млрд. рублей, что в 3,3 раза больше, чем за соответствующий период 2020 года.

В январе-феврале 2021 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 45,5 млрд. руб., что составляет рост в 1,8 р к январю-февралю 2020 года. По видам экономической деятельности рост прибыли к январю-февралю 2020 года наблюдался в отраслях: деятельность торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - в 2,1 р.; обрабатывающие производства – в 2,6 р.; сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство - на 44,4%; строительство в 2,6 р; транспортировка и хранение – на 26,3%. Удельный вес организаций в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 94,6%.

Оборот розничной торговли в январе-марте 2021 года составил 118,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,5% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в марте 2021 года, соответственно, 41,3 млрд. рублей (на 4,5% больше).

Оборот общественного питания в январе-марте 2021 года составил 3,7 млрд. рублей, или 86,0% к соответствующему периоду прошлого года, в марте, соответственно, 1,3 млрд. рублей (89,5%).

Объем платных услуг, оказанных населению, в Ленинградской области в январе-марте 2021 года составил 21,9 млрд. рублей и в сопоставимых ценах уменьшился по сравнению с январем-мартом 2020 года на 2,6%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-февраль 2021 года, составила 48 473 рубля.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-феврале 2021 года составила 100,4% к уровню января-февраля 2020 года.

³ Информация о социально-экономическом развитии Ленинградской области в январе-марте 2021 года // Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области URL: https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/itog_2021/.

На 1 апреля 2021 года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 1,20% (справочно: в начале января 2021 года – 2,89; в начале апреля 2020 года – 0,36%).

По предварительной оценке, численность постоянного населения Ленинградской области на 1 марта 2021 года составила 1891,9 тыс. человек (в том числе городское – 1273,6 тыс. человек, сельское – 618,3 тыс. человек) и с начала года уменьшилось на 0,8 тыс. человек или на 0,04%.

4.3. Анализ рынка земельных участков Ленинградской области⁴

Общие тенденции

В Ленинградской области зафиксирован самый высокий рост спроса на покупку земельных участков по итогам первого квартала 2021 года среди крупнейших регионов России — спрос увеличился почти вдвое по сравнению с последним кварталом 2020 года. По этому показателю Ленобласть опередила Калининградскую область, где спрос на землю вырос в 1,8 раза, Крым и Подмосковье — в 1,7 раза.

Тренд на приобретение жилья за городом сохраняет свою актуальность, ему способствуют неустойчивая эпидемиологическая обстановка и ряд государственных мер, направленных на поддержку загородного сегмента. По их данным, в целом по стране в первом квартале 2021 года спрос на земельные участки увеличился в 1,4 раза по сравнению с предыдущими тремя месяцами и на 16% в годовом выражении.

Вопреки несезонному периоду, у покупателей были востребованы как земли в садовых некоммерческих товариществах (СНТ) и дачных некоммерческих партнерствах (ДНП) — +1,5 раза за квартал и +20% за год, так и участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) — +1,4 раза за квартал и +15% за год. В Ленинградской области спрос на покупку земельных участков вырос в 1,9 раза за квартал и на 11% за год (данные первого квартала 2021 года к первому кварталу 2020 года).

Растущий спрос на рынке земельных участков во многом поддерживается за счет государственных мер поддержки, предпринимаемых в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». Важным шагом в этом отношении стало расширение программы «Семейной ипотеки» — льготная ставка в 6% годовых теперь доступна не только при приобретении готового жилья, но и при строительстве частного дома или покупке земельного участка». Посткарантинная реальность привела к изменениям в структуре потребительской ценности — в эпоху удаленных форматов работы и онлайн-обучения все больше семей начали рассматривать для себя возможность строительства частных домов и проживания за пределами мегаполисов.

По итогам минувшего квартала наиболее часто покупатели приобретали земли под ИЖС — их доля в общей структуре спроса составила 68%. Однако самая заметная динамика потребительского интереса наблюдалась в сегменте участков СНТ и ДНП, где показатели превысили прошлогодние отметки на 20% и оказались в 1,5 раза выше значений четвертого квартала 2020 года.

Несмотря на ажиотажный спрос, Ленобласть не находится среди лидеров по ценам на землю. Самые дорогие участки под индивидуальное жилищное строительство продавались в южных регионах страны: в Крыму средняя цена составила 158 992 руб./сот, в Ростовской области — 141 656 руб./сот, в Краснодарском крае — 104 097 руб./сот. В Московской области сотка ИЖС обходилась в среднем в 70 592 руб., а в Ленинградской области — 66 667 руб.

Спрос и предложение

После начала пандемии, с апреля прошлого года, спрос на загородные объекты в организованной застройке Ленинградской области вырос примерно вдвое. И с весны 2020-го стабильно держится на

⁴ Обзор составлен по материалам статей: «В Ленобласти рекордно вырос спрос на земельные участки» https://www.rbc.ru/spb_sz/28/04/2021/608937b19a79475afb4ee610; Статья «Удвоение загородки» " <https://nsp.ru/28407-udvoenie-zagorodki>, <https://www.kp.ru/guide/zemel-nye-uchastki-v-leningradskoi.html>; а также аналитического исследования сайта <https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-zemli/#form1>.

уровне около 3000 сделок в квартал. В прежние годы за квартал фиксировалось 1200–1500 продаж в коттеджных посёлках.

Рисунок 2. Динамика спроса по кварталам, по типам лотов, тыс. шт.

	1 кв.19	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.20	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.21
УБП	0,95	1,32	1,37	1,05	0,79	2,7	3,03	2,66	2,7
Коттеджи/УП	0,07	0,07	0,07	0,07	0,04	0,13	0,17	0,22	0,19
Таунхаусы	0,08	0,12	0,07	0,08	0,08	0,14	0,13	0,16	0,15
Всего	1,10	1,50	1,51	1,20	0,91	2,96	3,33	3,03	3,04

Данные КЦ «Петербургская недвижимость»

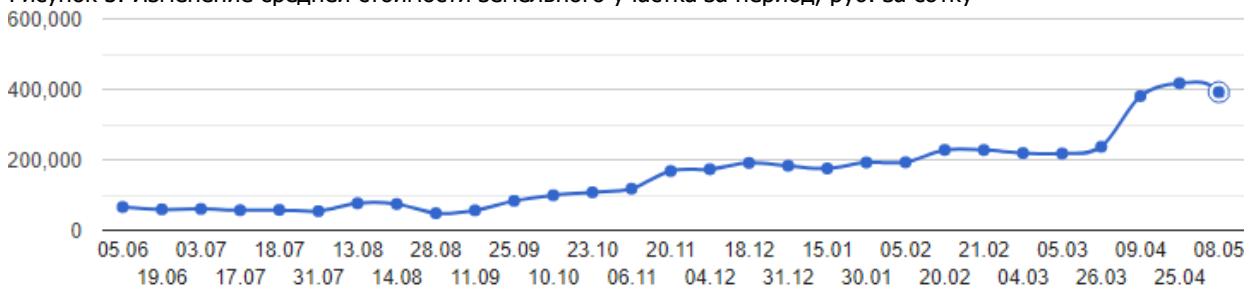
По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», на 1 квартал 2021 года девелоперы предлагают около 16 200 лотов в 378 коттеджных посёлках. Предложение восстановилось после «пикового» падения летом прошлого года, когда покупатели «сметали всё», и регулярно пополняется новыми проектами. С января по апрель застройщики вывели на рынок 15 новых посёлков (около 3000 лотов). Сейчас спрос и предложение вполне сбалансированы. По-прежнему основную массу объектов (90%) составляют участки без подряда. Наибольшая активность – по «краям» ценового диапазона. Бюджет сделки в категории «до 100 000 рублей за сотку» вырос за квартал на 13% (до 900 000 рублей). В категории «более 500 000 рублей за сотку» – на 20%. Сейчас средняя сумма сделки с дорогими участками – 11,9 млн. рублей. (Плюс 1,9 млн. за три месяца.) В остальных ценовых группах отмечено снижение бюджетов, констатируют аналитики «ПН».

Несмотря на активный спрос, существенного роста цен на землю эксперты не отмечают. Во Всеволожском районе прибавка стоимости сотки составила за I квартал 7,5% (с 272 600 до 292 500 рублей за сотку). В Выборгском районе ЛО – снижение на 3,8%, в Ломоносовском – плюс 5,1%.

Ситуация на рынке земельных участков во Всеволожском района Ленинградской области

Средняя стоимость земельного участка во Всеволожском районе составляет 392 295,9 руб. за сотку. Цены колеблются от 650 000 руб. до 70 000 000 руб. за объект. За год, средняя цена земельного участка выросла на +326 284,15 руб. за сотку.

Рисунок 3. Изменение средней стоимости земельного участка за период, руб. за сотку



Примечание: средняя стоимость сотки не учитывает различие в ценообразующих факторах: категория земель, вариант разрешенного использования, местоположение в составе района, общая площадь и т.п.

Характеристики ценообразующих факторов

Самым большим спросом на рынке пользуются земельные участки в районах, относительно близко расположенных по отношению к городу. Первое место в рейтинге традиционно принадлежит Всеволожскому району — 28 % от всех предложений земельных участков для индивидуального жилищного строительства находятся именно здесь. Такая популярность района объясняется прежде всего хорошей транспортной доступностью — максимальное расстояние от большинства участков до города не превышает 40 км. Через район проходит несколько автодорог, имеется развитая железнодорожная сеть. Немаловажным фактором высокого спроса является и живописная природа района, а также отличный уровень развития инфраструктуры.

На втором месте — Выборгский район: 17 % от всех предложений. Хорошо развитая транспортная сеть, близость двух крупных городов, Санкт-Петербурга и Выборга, и побережье Финского залива по соседству делают его очень привлекательным для потенциальных покупателей.

Ломоносовский район — 14 %. Это один из наиболее популярных районов южного направления. Территория района славится своей природой: здесь расположены густые хвойные леса и уникальные озера. По отношению к городу район находится в хорошей транспортной доступности.

На долю Гатчинского района приходится 10 % от всех предложений. Здесь пока отсутствует ажиотажный спрос на недвижимость, как во Всеволожском или Выборгском районах, и уровень цен более низкий. Активное строительство в этом районе началось совсем недавно.

Замыкает пятерку лидеров Приозерский район — 8 %. Его можно назвать недооцененной жемчужиной области. Он расположен в одном из самых живописных мест региона — в северо-восточной части Карельского перешейка. Северные озера и хвойные леса делают природу района уникальной, а развитая инфраструктура обеспечивает привычный уровень жизни горожанина. Единственный недостаток — некоторая удаленность от города, но в качестве дачного владения участок в Приозерском районе — идеальный вариант.

Менее всего востребованы районы, расположенные относительно далеко от Санкт-Петербурга, такие как Лодейнопольский — 1%, Бокситогорский, Подпорожский, Тихвинский, Сланцевский, на долю которых приходится менее 1 % от всех рыночных предложений.

Самые дорогие участки находятся во Всеволожском и в Выборгском районах, а самые дешевые — в Бокситогорском и Тихвинском. Это вполне объяснимо — высокий спрос порождает и высокие цены. Однако престижность и востребованность района — далеко не все факторы, влияющие на цену участка. Характеристиками, влияющими на стоимость земельного участка, являются:

1. Статус участка. Наибольшим спросом, по данным АРИН (Агентства развития и исследований в недвижимости), пользуются участки со статусом ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) — около 56 %. Они же являются и самыми дорогими. Примерно 29 % приходится на участки садоводств, 5 % — на участки ДНП (дачное некоммерческое партнерство).
2. Размер участка. Чем он больше, тем выше цена домовладения. Ликвидность участка также напрямую связана с его размерами — каким бы большим не был дом, построенный на небольшом участке, он всегда будет дешевле своих «собратьев», расположенных на больших земельных наделах.
3. Близость к естественным или искусственным водоемам. Чем ближе озеро, пруд или река, тем выше цена участка. Если у территории есть собственный выход к водоему, то стоимость может быть выше средней по поселку примерно на 20%. Для повышения интереса к поселку и для повышения стоимости многие застройщики обустраивают искусственные пруды и даже озера и реки.
4. Геодезические характеристики участка. Особенности почвы, ландшафта, глубина залегания грунтовых вод, наличие или отсутствие уклона — все это существенно влияет на цену. Вполне понятно, что участок с существенным уклоном или болотистой почвой будет стоить дешевле, чем ровный с плодородным черноземом. В последнее время очень ценятся участки с искусственно возведенным холмом, поскольку это дает возможность любоваться окрестностями и чувствовать себя в некотором роде персоной королевской крови — на холмах ранее располагались только замки владетельных особ.
5. Удаленность от города. Очень важно, чтобы поселок находился на не слишком большом расстоянии от города. Особенно это касается тех поселков, дома в которых предназначены для постоянного проживания. Чем ближе к городу расположен участок, тем выше будет его цена.
6. Транспортная развязка. Еще один важнейший фактор. Участок в глуши — без возможности быстро добраться по хорошей дороге до необходимого пункта назначения — однозначно будет намного дешевле. Ценятся те участки, доехать до которых можно за минимальный промежуток времени и не только на автомобиле, но и альтернативным транспортом — автобусом или поездом.
7. Окружающая инфраструктура. Поскольку участки в коттеджных поселках обычно покупают состоятельные горожане, то и уровень ожидаемого комфорта должен быть соответствующим. Чем более развита инфраструктура, тем выше стоимость участка.

8. Наличие коммуникаций. При подведенных электричестве, газе, водопроводе и канализации цена участка значительно выше, чем у участка без удобств. Но необходимо понимать, что покупка «голой» земли может обернуться позже не только переплатами на подведение необходимых коммуникаций, но еще и тратой времени, поскольку не всегда и не везде это делается вовремя.
9. С подрядом или без. Участок без подряда, то есть покупка земли с возможностью строить на ней дом по собственному проекту и в собственные сроки, обходится покупателю дешевле. Участок с подрядом предполагает строительство дома застройщиком по его архитектурному плану и его силами за счет покупателя. Это обычно стоит значительно дороже, но зато экономит время и силы покупателя. В любом случае, выбирая участок с подрядом или без, необходимо хорошо взвесить все за и против.
10. Юридический статус. Участок с оформленным правом собственности будет стоить дороже, чем с правом долгосрочной аренды. Кроме того, на цену влияет и наличие прочих юридических обременений — сервитут, санитарная зона и пр. Цена земли с обременением всегда ниже.
11. Тип поселка и тип здания. Дешевле всего для покупателя — приобрести типовой коттедж в поселке экономкласса. Но даже в одном поселке дома, выдержанные в едином архитектурном стиле, могут значительно различаться по стоимости из-за применения разных стройматериалов. Участки же в поселках классов люкс и бизнес по определению дороже, чем их «собратья» в поселках типа комфорт и эконом. Сегодня очень популярно возведение коттеджных поселков с единой концепцией: арт, спорт, эко, этностиль, и участки в них также будут дороже, поскольку подобные поселки пользуются большим спросом и считаются более престижными.
12. Считается, что владения, расположенные на окраине поселка, вдали от шумного центра или дороги, более удобны для проживания, а поэтому и цена на них бывает выше примерно на 10–15%.

Ценообразующие факторы для земельных участков под жилое строительство

В соответствии с аналитическими рыночными данными, содержащимися в Справочнике оценщика недвижимости-2020 под редакций Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1 и 2, а также на информационном портале недвижимости StatRielt НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» ценообразующими факторами для земельных участков являются:

- локальное местоположение/характеристика микрорайона;
- расстояние до центра (для крупных городов);
- расположение относительно автомагистралей;
- близость к объектам, повышающим привлекательность;
- близость к объектам, нарушающим экологию местности;
- общая площадь;
- наличие электроснабжения на участке;
- наличие водоснабжения и канализации;
- наличие газоснабжения;
- инженерно-геологические условия;
- разработанность участка (ландшафтные работы, благоустройство и т.п.);
- наличие ограждения;
- наличие строений (под снос) на участке.

Подробный анализ ценовых факторов, а также степень их влияния приведен в разделе 5.5. «Расчет стоимости Сравнительным подходом».

5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процедура оценки рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На данном этапе производится заключение договора на оценку между Оценщиком и Заказчиком, на основании которого осуществляется оценка объекта оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, анализ предоставленной документации, а также результатов фотофиксации объекта оценки.

Выполнен анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, а также иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Для определения стоимости объекта оценки в соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, Оценщик проанализировал возможность применения затратного, сравнительного и доходного подходов, с учетом цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации. Выполнение данного этапа включало в себя: обоснование применения или обоснование отказа от применения подходов к оценке; выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая величина стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке

На данном этапе производится документальное составление Отчета об оценке в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» (с изменениями) и Федеральными стандартами оценки.

5.2. Особенности оценки земельных участков

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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

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

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности – рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения – рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения – рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания – величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости – текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия – оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу – доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования – рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

5.3. Расчет стоимости затратным подходом

В соответствии с разделом IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) для оценки незастроенных земельных участков затратный подход не используется, «элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения».

Таким образом, учитывая вышесказанное, а также тот факт, что в рамках данной работы определяется рыночная стоимость земельного участка без улучшений, оценщик отказался от использования затратного подхода при определении его рыночной стоимости.

5.4. Расчет стоимости доходным подходом

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков в рамках доходного подхода применяются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть, определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

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

- определение суммы и структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования; доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов;
- определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Как видно из описания, приведенного выше, все три метода теоретически могут быть применены для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. Указанные методы предусматривают получение дохода от владения объектом оценки с последующим приведением его в текущую стоимость.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Важным условием применения метода дисконтирования денежного потока является наличие информации, позволяющей обосновать размер будущих потоков денежных средств от владения объектом недвижимости (построить прогноз). Для применения же метода прямой капитализации необходимо выполнение одного из двух условий: потоки доходов должны быть стабильны длительный период времени и представлять собой значительную положительную величину или возрастать устойчивыми, умеренными темпами.

В соответствии с п. 16 ФСО №1 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы...».

Проведя анализ возможности применения доходного подхода в рамках данной работы, оценщик пришел к следующему выводу:

1. Вторичный рынок аренды земельных участков Ленинградской области недостаточно развит. Как правило, земельные участки, предоставляемые в аренду, находятся в собственности у государства или муниципального органа, а величина арендной ставки устанавливается

не рыночным способом. Т.е. можно утверждать, что стоимость, полученная методом капитализации земельной ренты, не будет соответствовать понятию рыночной стоимости.

2. Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимо располагать информацией о возможной застройке земельного участка, т.е. физические и технические параметры улучшений, о расходах по эксплуатации улучшений, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. При анализе возможности применения метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка необходимо принять во внимание следующее:
- значительное влияние на величину затрат, связанных со строительством, оказывают архитектурно-планировочные решения улучшений, выбор которых является субъективным, как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
 - существует большая погрешность результатов оценки ввиду субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты существенно меняются даже при незначительном изменении ставок;
 - величина расходов по эксплуатации улучшений определяется экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
 - проследить тенденцию изменения ставок аренды земельных участков на протяжении некоторого периода не представляется возможным ввиду недостаточного количества предложений;
 - не существует единого мнения экспертов рынка о величине изменения арендных ставок в будущем, как в относительных, так и в абсолютных показателях, что также не позволяет построить достоверный прогноз поступления денежных средств.

В целом приведенные выше аргументы позволяют сделать вывод о том, что применение доходного подхода в рамках данной работы приведет к нарушению пункта 5 ФСО №3 в части «введения в заблуждение».

Принимая во внимание вышесказанное, Оценщик отказался от применения доходного подхода в рамках данной работы.

5.5. Расчет стоимости сравнительным подходом

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Согласно пунктам 12 и 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «...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».

На этапе сбора исходной информации оценщику удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с оцениваемым. Учитывая особенности методов сравнительного подхода при оценке земельных участков (см. описание выше), а также специфику объекта оценки (земельный участок без улучшений) и предоставленную документацию, оценщик пришел к выводу о том, что единственным методом возможным к применению является метод сравнения продаж.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на моделировании рынка объекта оценки или на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобных объектов, по которым есть информация по недавним продажам на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный подход (его также называют рыночным) основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам.

Основными субъектами рынка являются покупатели и продавцы. Каждый из них в процессе сделки решает свои задачи. Продавец стремится, как минимум вернуть первоначальные инвестиции, вложенные в продаваемый актив, и получить какую-то прибыль. Очевидно, что он стремится к тому, чтобы стоимость объекта была максимальной. Так формируется область ценовых предпочтений продавца, в которой для него может находиться цена сделки.

Покупатель стремится минимизировать издержки, связанные с приобретением объекта, в расчете на то, что сэкономленные средства он, если он пользователь, сможет потратить на другие блага или в будущем, если он инвестор, сможет перепродать объект с какой-то прибылью.

Так формируется область ценовых предпочтений покупателя, в которой для него может находиться цена сделки.

Очевидно, что сделка состоится, если области предпочтений покупателя и продавца пересекаются и не состоится, если эти области не пересекаются.

С позиции покупателя максимальная цена объекта оценки не должна превышать минимальной цены объекта аналога, обладающего сопоставимыми характеристиками. С позиции продавца минимальная цена объекта оценки не должна быть меньше максимальной цены объекта аналога, обладающего сопоставимыми характеристиками.

Таким образом, наиболее вероятная цена объекта оценки должна находиться где-то между ценой покупателя и ценой продавца.

В соответствии с п. 22 д раздела VII Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания:

- относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе анализа рыночных данных без использования расчетов. Многие оценщики применяют этот метод, поскольку он позволяет получить требуемые результаты в условиях пассивного рынка недвижимости. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемым, объектом собственности;
- метод экспертных оценок представляет собой своеобразную модификацию относительного сравнительного анализа. В этом методе данные сопоставимых продаж, полученные методом экспертного опроса, ранжируют в убывающем или возрастающем порядке. Затем оценщик анализирует каждую сделку, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в выборке;
- метод личного интервью, близкий к методу экспертных оценок, позволяет выявить мнение осведомленных участников рынка оцениваемого объекта о тех или иных факторах, влияющих на его стоимость;
- регрессионный анализ представляет собой процесс подбора математического выражения для функции нескольких независимых переменных (факторов). Основной задачей регрессионного анализа является отыскание коэффициентов функции (параметров модели), которые определяют значимость (вес) каждого фактора при расчете значения зависимой переменной, т. е. происходит формализация зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. В целях оценки недвижимости может применяться либо многофакторный, либо однофакторный регрессионный анализ. В первом случае строится множественная регрессионная модель, описывающая зависимость стоимости оцениваемого объекта от нескольких независимых определяющих факторов, значения которых определяются из анализа рыночных данных. Этими факторами могут быть как физические характеристики объекта, так и характеристики его местоположения. При однофакторном регрессионном анализе рассматривается зависимость переменной – стоимости единицы сравнения – от одной независимой (контролируемой) переменной. Значения остальных независимых переменных считаются фиксированными.
- метод корректировок. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Необходимо отметить, что метод корректировок, как метод оценки в рамках сравнительного подхода, ориентирован на поведение продавцов и покупателей на рынке данного вида имущества. Каждый из них, размышляя о возможной цене своего имущества, сравнивает его с недавно проданным имуществом по характеристикам и на бытовом уровне делает вывод о том, почему и насколько цена его имущества может отличаться от цены проданного имущества. Оценщик в процессе расчета стоимости объекта

оценки, по сути, делает то же самое (только профессионально) на основе специально разработанной методологии.

С учетом вышесказанного, полноты и достаточности имеющейся информации, а также информации, содержащейся в свободном доступе, оценщик применил метод корректировок.

Описание метода корректировок⁵

Метод корректировок может быть представлен в следующем виде:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i (P_i + \Delta P_i)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где: V — искомая стоимость объекта оценки;
 P — цена i -го аналога;
 ΔP — корректировка цены i -го аналога, обусловленная отличием аналога от объекта оценки по какой либо характеристике;
 w_i — весовой коэффициент вклада i -го аналога в процесс формирования стоимости объекта оценки;
 n — количество объектов-аналогов.

Весовой коэффициент w_i также можно определить как коэффициент доверия информации о цене объекта-аналога.

Суть метода корректировок в сравнительном подходе к оценке стоимости можно выразить в виде следующей модели ценовых различий:

$$\Delta P_i = P_i \left[1 - \prod_{j=1}^r (1 + a_{ij} \Delta x_{ij}) \times \left(1 + \sum_{j=r+1}^k a_{ij} \Delta x_{ij} \right) \right] + \varepsilon_i, \quad i = 1, \dots, n$$

где: $a_{i1}, \dots, a_{ik}$ — корректирующие коэффициенты;
 Δx_{ij} — разность значений j -го ценообразующего фактора объекта оценки и i -го объекта-аналога;
 n — количество аналогов;
 $a_{ij} \Delta x_{ij}$ — корректирующая поправка.

В данной модели ε_i — ошибка корректировки цены объекта-аналога (ошибка модели ценовых различий). Она зависит, как от ошибок входящих в нее коэффициентов (поправок), так и от способности самой модели отображать реальное ценообразование на рынке недвижимости ошибки спецификации модели. Далее предполагается, что данная ошибка незначительна и ею можно пренебречь.

Выражение, представленное выше можно переписать следующим образом:

$$\Delta P_i = P_i (1 - K_{i1} \times K_{i2}) + \varepsilon_i, \quad i = 1, \dots, n$$

где: $K_{i1} = \prod_{j=1}^r (1 + a_{ij} \Delta x_{ij})$ — совокупный коэффициент корректировок по первой группе факторов;
 $K_{i2} = 1 + \sum_{j=r+1}^k a_{ij} \Delta x_{ij}$ — совокупный коэффициент корректировок по второй группе факторов.

Коэффициент K_{i1} характеризует отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки, коэффициент K_{i2} характеризует отличия объекта оценки и аналога по технико-экономическим характеристикам: по местоположению, физическим и экономическим факторам.

В оценочной литературе совокупность корректировок по первой группе называют последовательными корректировками, а корректировки по второй группе — параллельными корректировками или кумулятивными.

⁵ «Математические методы оценки стоимости имущества» С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина, издательство «Маросейка», Москва 2014 г.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий⁶:

1. Изучение состояния и тенденций развития рынка, к которому относится объект оценки, в целом и, особенно, того сегмента, к которому он принадлежит. Выявляются объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно;
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам. Анализ собранной информации и сравнение каждого из отобранных объектов-аналогов с объектом оценки;
3. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов-аналогов по выделенным различиям в ценнообразующих характеристиках;
4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

В соответствии с п. 226 ФСО №7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценнообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Ключевыми критериями при подборе аналогов выступали следующие характеристики:

- вид разрешенного использования (назначение) или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- местоположение;
- общая площадь.

При подборе аналогов использовались данные риэлтерских фирм и собственников объектов.

Результаты отбора приведены ниже.

⁶ "Оценка недвижимости" под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой. «Финансы и статистика» Москва. 2005.

Таблица 10. Характеристики объекта оценки и объектов аналогов

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Адрес	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив Блудное, ДНП Волшебный сад, участок №72	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив Блудное, ДНП Волшебный сад, Центральный пр.	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив Блудное, ДНП Волшебный сад	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив Блудное, ДНП Волшебный сад	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив Блудное, СНТ Виктория	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив Блудное, СНТ Виктория
Местоположение	Территория индивидуальной жилой застройки	Аналогичное	Аналогичное	Аналогичное	Аналогичное	Аналогичное
Расстояние до КАД	22 км	22 км	22 км	22 км	22 км	22 км
Наличие факторов, увеличивающих привлекательность местоположения участка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие факторов, нарушающих экологию местности	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для ведения садоводства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для ведения садоводства
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 281	900	1 000	1 200	1 699	2 000
Форма	Неправильная, приближенная к прямоугольной	Неправильная, приближенная к треугольной	Правильная	Правильная	Неправильная, приближенная к прямоугольной	Неправильная
Благоустройство участка	Не благоустроен	Не благоустроен	Не благоустроен	Не благоустроен	Не благоустроен	Не благоустроен
Наличие водоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие электричества	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Наличие газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие объектов недвижимости	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Обременение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб.	-	765 000	1 100 000	1 300 000	1 500 000	1 600 000
Условия финансирования сделки	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Условия продажи	-	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа	Прямая продажа
Условия рынка	18.05.2021	29.04.2021 г.	01.05.2021 г.	16.03.2021 г.	18.05.2021 г.	16.05.2021 г.
Поправка на закрытие сделки	-	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг
Источник информации		Интернет портал https://www.avito.ru/vs/evolozhsk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_2077909492	Интернет портал https://www.avito.ru/vs/evolozhsk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1926147504	Интернет портал https://spb.domclick.ru/card/sale_lot_913846104	Интернет портал https://spb.cian.ru/sale/suburban/257392728/	Интернет портал https://www.avito.ru/vs/evolozhsk/zemelnye_uc_hastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_2154305219
Контактный телефон		915 281-97-19	921 311-80-50	931 208-41-18	958 770-58-50	958 604-46-82

Источник информации: опубликованные данные

Источники информации для объектов аналогов

Объект аналог №1

www.avito.ru/vsevolozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_2077909492

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Санкт-Петербург и Л. Метро / Направление Искать

Всего объявлений: 1 Купить Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) 765 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 29 апреля в 19:55



8 915 281-97-19

Написать сообщение

Евгений
Частное лицо
На Avito с декабря 2020

№ 2077909492, 844 (+8)

Площадь: 9 сот. Расстояние до города: 13 км

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Всеволожское городское поселение, дачное некоммерческое партнерство Волшебный Сад, Центральный пр. Мурманское шоссе, 13 км

Показать карту

- Отличный земельный участок размером 900 кв.м.
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.
- Вид разрешенного использования: ведение садоводства.

Земельный участок входит в границу г. Всеволожск, имеется возможность оформления постоянной регистрации в построенном жилом доме.

- Земельный участок находится в прекрасном месте, окруженный лесными массивами, рядом с СНТ "Волшебный Сад" и СНТ "Виктория" - ЗАО "ЩЕПОВО".
- Подключение электроэнергии в размере 15 кВт осуществляется в настоящий момент (документы поданы на подключение).
- Возможность обустройства персонально въезда на участок (не через СНТ).

КН: 47 07 0915001 1363

Активация Windows

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Объект аналог №2

www.avito.ru/vsevolozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1926147504

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 1 100 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 1 мая в 13:10



8 921 311-80-50

Написать сообщение

Константин
Частное лицо
На Avito с сентября 2019
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

№ 1926147504, 5076 (+7)

Площадь: 10 сот. Расстояние до города: 13 км

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Всеволожское городское поселение, дачное некоммерческое партнерство Волшебный Сад, Центральный пр. Мурманское шоссе, 13 км

Показать карту

Продается садовый участок 10 соток, в собственности. Участок ровный, правильной формы. Расположен в перспективном садоводстве СНТ "Волшебный сад", непосредственно граничащий с обжитым садоводством Родичиково, в котором проведен центральный водопровод и магистральный газ. На участке есть электричество 5,5 кВт, возможна увеличение. В перспективе газ и водопровод. В садоводстве обустроены дороги, дренажные каналы. Народ активно строится. Массив Блудное состоит из многих действующих садоводств.

Активация Windows

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Объект аналог №3

spb.domclick.ru/card/sale_lot_913846104

Продаётся участок, 12 сот., Садовый

6 дек. 2019 189

1 300 000 Р

108 333 Р/сот.
В ипотеку от 4 656 Р/мес

Ленинградская область, Всеволожский, Всеволожское городское поселение, дачное некоммерческое партнерство Волшебный Сад [На карте](#)

Скидка на ипотеку 0,3% недоступна

ФЕНИКС-НЕДВИЖИМОСТЬ

АК Алексей Крутов

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ДомКлик

+7 (931) 208-41-18

ИЛИ

Позвонить бесплатно

Участок 12 сот. с круглогодичным проездом к участку

12 сот.
Площадь

Садовый
Тип участка

Описание

Ленинградская область, Всеволожский район, массив Блудное, ДНП «Волшебный сад» Участок 12 соток, правильной формы, ровный. Проведена раскорчевка, грунт не снимали – песчаная почва, торфа нет. К участку имеется хороший круглогодичный подъезд – отсыпана дорога, оборудован заезд на участок. Подведено электричество, есть возможность подвести воду. Участок расположен на границе с СНТ Родничково, все соседи проживают постоянно. Садоводство активно развивается. Участок на отдалении от трасс, вокруг живописный лес: ягодные поляны, грибные места, рядом озеро. До Санкт-Петербурга можно добраться как по Колтушскому шоссе, так и по шоссе Дорога Жизни. Рядом расположены Всеволожск, Колтуши, Щеглово, Романовка. Межевание проведено. Один собственник. Документы готовы к продаже. Алексей. Номер объекта: #150/640601/82

История изменения цены

Дата	Цена	Изменение
10 марта 2021	1 300 000 Р	+ 300 000 Р
4 февраля 2021	1 000 000 Р	+ 200 000 Р
6 декабря 2019	800 000 Р	

Участок

Площадь участка: 12 сот. Электричество: есть

Тип участка: садовый

Сделка

Тип сделки: продажа

Объект аналог №4

spb.cian.ru/sale/suburban/257392728/

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожское городское поселение

вчера, 15:41 12 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 17 сот.

Ленинградская область, Всеволожское городское поселение, Виктория СНТ [На карте](#)

[В избранное](#) [Ссылка](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

1 500 000 Р 88 235 Р/сот.

[Ссылка на изменение цены](#)

+7 958 770-58-50

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены на БУДТ. Звоните в рабочее время.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И активируйте поиск по карте.

ЦИАН ипотека

Один запрос в день бесплатно
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ID 12245779

Участок 17 сот. с круглогодичным проездом к участку

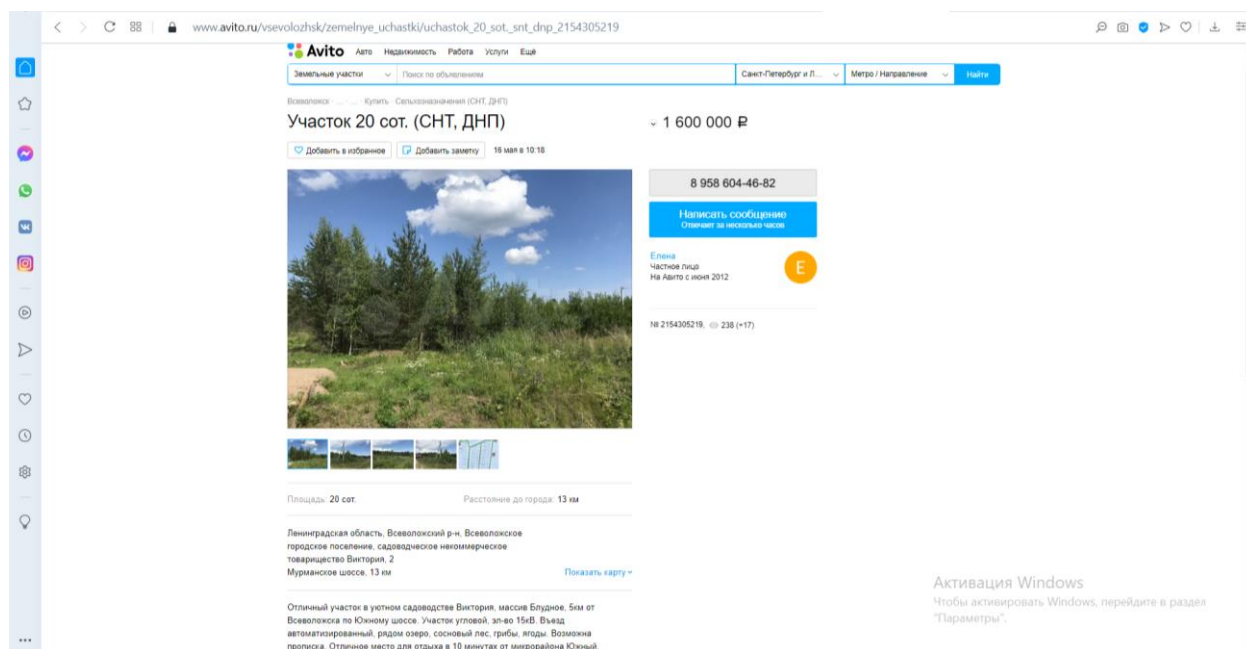
17 сот.
Площадь

Дачное некоммерческое партнерство
Статус земли

Ленинградская область, Всеволожский район

Участок 1700 кв. м. на разработку. Расположен в лесной зоне. Летом изобилие ягод и грибов, чистый воздух, просто отличное место для круглогодичного проживания. Электричество по госпрограмме за 500 рублей 15 кВт. Развитая инфраструктура так как находится в 10 минутах на транспорте до Всеволожска. Школы, детские сады, магазины, места отдыха. Просмотры в любое время. Рядом снт виктория

Объект аналог №5



Выбор единицы сравнения

Поскольку отобранные объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц сравнения, при проведении сравнения объектов аналогов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного, в данной работе в качестве единицы сравнения оценщик использовал 1 кв. м. общей площади объекта. Приведенными выше критериями объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Далее, согласно методике расчета рыночной стоимости объектов недвижимости/земельных участков в рамках сравнительного подхода, следует внести корректирующие поправки, учитывающие различия в характеристиках отобранных объектов. Вносимые поправки в стоимость объектов-аналогов делятся на последовательные и кумулятивные (накопительные). При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках учитывается их суммарное влияние на стоимость с учетом внесения последовательных поправок.

Корректировка цен продаж производится от объекта сравнения к объекту оценки.

Ценообразующие факторы как элементы сравнения

При исследовании рынка сделок купли-продажи (аренды) недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе

исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта достаточно велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, к числу факторов, влияние которых должно учитываться, относятся⁷:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид разрешенного использования и (или) зонирование;
- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элемент сравнения местоположение включает в себя:

- локальное местоположение/характеристика микрорайона;
- расстояние до центра (для крупных городов);
- расположение относительно автомагистралей;
- близость к объектам, повышающим привлекательность;
- близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Элемент сравнения физические характеристики для земельных участков включает в себя:

- общую площадь;
- наличие электроснабжения на участке;
- наличие водоснабжения и канализации;
- наличие газоснабжения;
- инженерно-геологические условия;
- асфальтирование участка;
- наличие ограждения;
- наличие строений (под снос) на участке.

Элемент сравнения экономические характеристики при оценке земельных участков практически не используется, так как земельные участки, как правило, не имеют отличий, относимых к данному элементу сравнения. Данный элемент сравнения применяется в отношении единых объектов недвижимости. К данному элементу сравнения можно отнести разницу в цене, а именно: при оценке рыночной стоимости (по определению являющейся наиболее вероятной ценой сделки) необходимо учесть тот факт, что при использовании цен предложения аналогов учитывается разница цены предложения и цены сделки. Как правило, это отличие корректируется поправкой на торг.

Примечание: расшифровка/обоснование элементов сравнения приведены в соответствии с рыночными данными, содержащимися:

- в Справочнике оценщика недвижимости-2020 под редакций Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1 и 2;
- на информационном портале недвижимости Statrilt НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

При различиях по первым четырем вышеуказанным факторам вводятся последовательные корректировки, которые определяют цену объекта сравнения при нормальных рыночных условиях

7 п. 22 е ФСО №7.

на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права. В случае со всеми объектами аналогами под продажей подразумевается передача прав собственности, как и с объектом оценки. Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования. Все объекты-аналоги продаются на обычных условиях финансирования сделки, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные для рынка, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия рынка. Данная поправка учитывает изменения цен за период между датами сделки и оценки и скидки к ценам предложений на торг.

Поправка на дату продажи равна нулю, так как публичные оферты с объектами аналогами произошли период, максимально приближенный к дате оценки.

Что касается корректировки на торг, то ее величина зависит от объекта, его привлекательности, активности сегмента рынка, к которому он относится и т.п. Величина корректировки определена на основании аналитических данных, опубликованных на сайте недвижимости StatRielt.ru НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт, и составила -4% (к расчету принимается значение верхней границы с учетом востребованности аналогичных участков).

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,99	0,94
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93
ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90

Корректировкой цены по последовательным элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по первой группе поправок.

Корректировка цены по кумулятивным элементам сравнения

Примечание: описание корректировок производится для характеристик, по которым у объектов имеются отличия. При сопоставимых характеристиках корректировки равны 0 и не проводятся.

Корректировка на общую площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта (в данном случае – общей площади) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается, т.е. необходимость внесения поправки на общую площадь обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Корректировка на площадь определялась на основании аналитической информации, приведенной на сайте недвижимости StatRielt.ru НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

В соответствии с данной информацией зависимость стоимости от площади выражается следующим уравнением:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,32}$$

где: K_s – корректировка на площадь;
 S_o – площадь объекта оценки;
 S_a – площадь объекта аналога;
-0,32 – коэффициент торможения.

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K_s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,626	-0,25	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,609	-0,32	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,32}$

Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций. Земельные участки, к которым подведены коммуникации, являются более привлекательными для потенциальных покупателей, что повышает их стоимость. Величина корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций установлена на основании статистических данных, приведенных на сайте StatRielt.ru.

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 при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,25	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,15	1,09

Определение весов аналогов

Заключительным этапом расчета стоимости в рамках сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа цен выбранных аналогов. Как правило, вывод о стоимости оцениваемого объекта осуществляется в процессе согласования скорректированных цен его аналогов.

Согласование — это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

Абсолютно одинаковых продаж не бывает, и, соответственно, каждая из них оказывает различное влияние на определяемую стоимость объекта оценки. В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи.

При согласовании результатов по остальным объектам-аналогам Оценщик учел следующее основное правило: чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретно-го объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Вес для каждого из объектов-аналогов рассчитывается по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \frac{1}{(p - 1)}$$

где: D – вес;
Q – общее количество корректировок;
q – количество корректировок аналога;
p – количество аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода произведен ниже.

Таблица 11. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 6
Цена предложения, руб.		765 000	1 100 000	1 300 000	1 500 000	1 600 000
НДС		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб. без НДС		765 000	1 100 000	1 300 000	1 500 000	1 600 000
Общая площадь, кв. м	1 281,00	900,00	1 000,00	1 200,00	1 699,00	2 000,00
Цена предложения, руб./кв. м НДС не облагается		850	1 100	1 083	883	800
Последовательные элементы сравнения						
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена		850	1 100	1 083	883	800
Условия финансирования сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена		850	1 100	1 083	883	800
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена		850	1 100	1 083	883	800
Условия рынка	18.05.21	29.04.2021 г.	01.05.2021 г.	16.03.2021 г.	18.05.2021 г.	16.05.2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена		850	1 100	1 083	883	800
Поправка на закрытие сделки		Торг	Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка		-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
Откорректированная цена		816	1 056	1 040	848	768
Кумулятивные элементы сравнения						
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 281	900	1 000	1 200	1 699	2 000
Корректировка		0,89	0,92	0,98	1,09	1,15
Наличие электричества	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка		1,00	0,94	0,94	1,00	1,00
Общая коррекция по кумулятивным элементам сравнения		0,893	0,868	0,921	1,095	1,153
Корректировка i-го аналога (ΔP_i)		0,857	0,834	0,884	1,051	1,107
Скорректированная цена ($P_i \cdot \Delta P_i$)		729	917	957	928	886
Общее количество корректировок				10		
Количество корректировок аналога		2	2	2	2	2
Количество аналогов				5		
Вес, %		20%	20%	20%	20%	20%
Цена объекта оценки, руб./кв. м без НДС (V)	883					
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 281					
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	1 131 123					

Источник информации: расчет оценщика

5.6. Обобщение результатов расчетов при использовании различных подходов и методов оценки

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применил единственный сравнительный подход к оценке, которому присваивается 100% вес.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1281 +/- 18 кв. м, кадастровый номер 47:7:0915001:708, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив Блудное, ДНП Волшебный сад, участок №72 по состоянию на 18.05.2021 г. составляет (округленно): 1 131 000 (Один миллион сто тридцать одна тысяча) рублей.

6. Итоговая величина стоимости. ограничения и пределы применения полученного результата оценки

На основании проведенного анализа с учетом всех предположений и допущений, принятых во внимание при проведении работы, оценщик АО «АЭГ» пришёл к следующему заключению:

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1281 +/- 18 кв. м, кадастровый номер 47:7:0915001:708, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, массив Блудное, ДНП Волшебный сад, участок №72 по состоянию на 18.05.2021 г. составляет (округленно): 1 131 000 (Один миллион сто тридцать одна тысяча) рублей.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 1,5 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

Оценка стоимости земельного участка проведена на основе документов и информации, приведенных в разделах 1 и 8 настоящего отчета. Оценщик не несет ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных АО «АЭГ» на дату проведения работ.

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки 18.05.2021 г., и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по договору.

7. Подписи Исполнителей

Генеральный директор и Оценщик АО «АЭГ»

Васильев Дмитрий Юрьевич

М.П.

8. Перечень используемых материалов

Документы, представленные Заказчиком для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки

1. Приложение №1 «Задание на оценку» к Договору №1705/21-ОЦ/Н на оказание услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 17.05.2021 г.

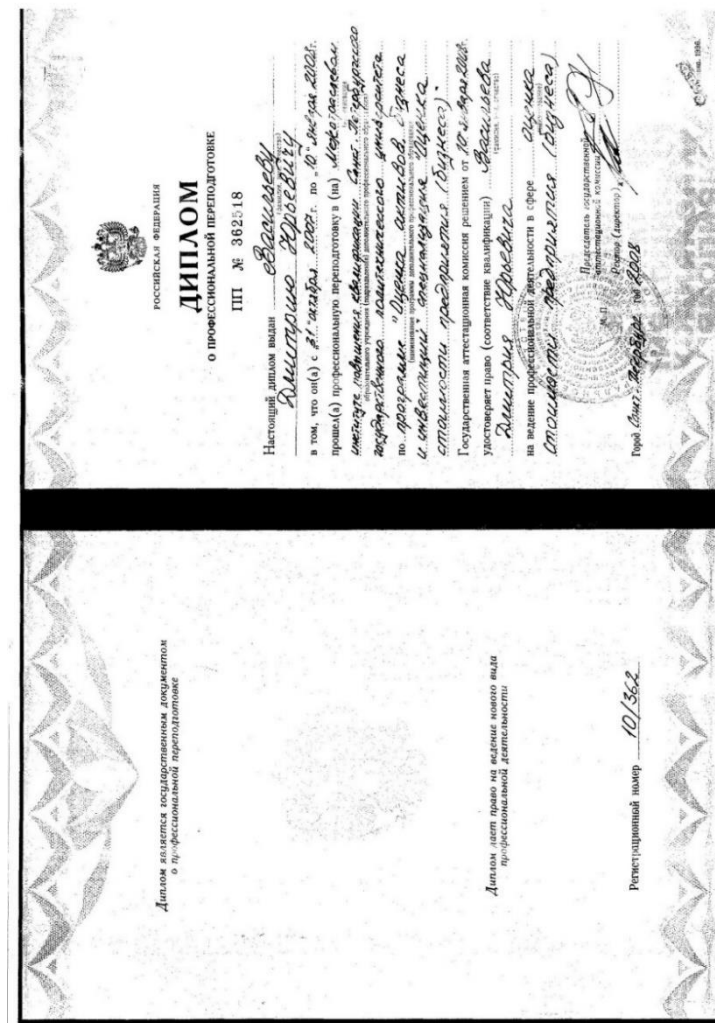
Правовая информация и стандарты

1. Федеральный Закон РФ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
3. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
4. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

Монографии, учебные пособия и периодические издания

1. Справочник оценщика недвижимости-2020 под редакций Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, сентябрь 2020.
2. Справочник оценщика недвижимости-2020 под редакций Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, октябрь 2020.
3. Оценка недвижимости: учебное пособие/Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010. — 752 с.
4. Оценка недвижимости: учебник для студ. вузов/[под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой]. - М.: Финансы и статистика, 2003. - 492 с.
5. Грибовский С.В. Математические методы: Оценки стоимости имущества / С. В. Грибовский, С.А. Сивец — Москва: Маросейка, 2014.
6. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утверждённый Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540.
7. Прочие источники, указанные в тексте отчета.

Приложение 1. Копии документов Оценщика



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007223-1 « 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Васильеву Дмитрию Юрьевичу**

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

АО «Ориентир», Москва, 81101, -40; Телефон № 80-03-080303 (40) 400 73 94 180; Тел.: (495) 728-47-42, www.orientir.ru

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-10210820

«11» декабря 2020

г. Санкт-Петербург

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Васильев Дмитрий Юрьевич**
Пастырские дачные секции 4003, № 800874, выдан 31.07.08 ОД СаП 21.12.2005
Адрес регистрации: СПб, ул. Школьная д.17, кв.261

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое учреждение акционерного общества «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
ИЛИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ/
РЕГРЕССИВНЫЙ ПЕРИОД:**

3.1. С «19» декабря 2020 года по «18» декабря 2021 года, обе даты исключительны, при условии оплаты страхового взноса в полном, предусмотренном настоящим Договором, страховом объеме.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно убытки (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Регрессивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять односторонне действительное.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма и возмещение Расхода на защиту (в совокупности с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременно в полном объеме в соответствии с наступившим сроком в срок до 25.12.2020г. При наступлении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не уступающим в силу и не влечет какого-либо прекращения последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен в действии в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования).
Параметры и условия действия Правил страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. По условиям настоящего Договора, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объекты страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с реализацией оценщиками Страхователя по договору, возмещением убытков причиненных ущербом заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не протекторские закладные Республики Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страхователем Расходов на защиту.

8. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный наступление в записанную дату реализации претензий заказчика или претензий Страхователя к заказчику по настоящему договору, возмещения убытков причиненных ущербом заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении 30% в судебном порядке, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления ипотечных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на случаи оценки, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования как Регрессивного периода.

9. СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

9.1. В случае страховой выплаты, подлежащего выплаты Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНКЦИЯ:

10.1. По настоящему Договору франкция не устанавливается.

11. УВЕДОМЛЕНИЕ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

Способ отправки	Срок доставки
электронная почта:	увед-е@ingosstrakh.ru
телефонная связь:	+7(812) 590-97-18

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Васильев Дмитрий Юрьевич**

От Страхователя:
Васильев Дмитрий Юрьевич

СТРАХОВЩИК: **САО «Ингосстрах»**

От Страховщика:
Роговская О.В.
Начальник отдела страхования
Филиала САО «Ингосстрах» г. Санкт-Петербург
По номеру договора № 433-191-10210820 от 12.12.2020г.

ИНГОССТРАХ

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-191-062101/20
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-191-062101/20 от 05.08.2020 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Акционерное общество «Аналитическая Экспертная Группа» 192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 10, 2 этаж ИНН 7802146286
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 «16» августа 2020 года по «15» августа 2021 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 № 433-191-062101/20 от 05.08.2020
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 обязанности № 7318/05-191/10 от 20.12.2019г.

Место выдачи: г. Санкт-Петербург

Дата выдачи: 5 августа 2020г.



Приложение 2. Фотографии объекта оценки



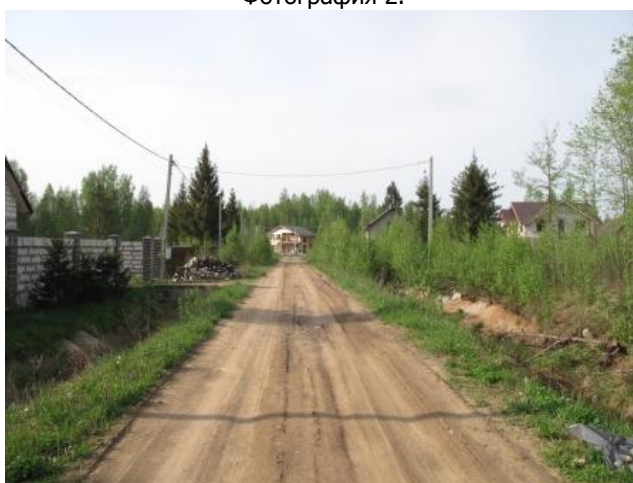
Фотография 1.



Фотография 2.



Фотография 3.



Фотография 4.



Фотография 5.



Фотография 6.

Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком

Приложение № 1
к Договору №1705/21-ОЦ/Н
от 17.05.2021 г.

Задание на оценку

Шманев Евгений Петрович, поручает Акционерному обществу «Аналитическая экспертная группа» в лице генерального директора Васильева Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, выполнить работу по оценке рыночной стоимости земельного участка (кад. номер 47:7:0915001:708), описанного в настоящем Задании на оценку, в соответствии с условиями Договора №1705/21-ОЦ/Н на оказание услуг по оценке от 17.05.2021 г.

Объект оценки	Земельный участок общей площадью 1 281 +/- 18 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, массив Блудное, ДНП Волшебный Сад, участок № 72. Кадастровый номер: 47:7:0915001:708
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Правообладатель	Романов Алексей Владимирович Паспорт гражданина РФ: 40 05 № 744103, выдан 21 ОМ Калининского района Санкт-Петербурга 14.12.2005 г, код подразделения 782-021
Обременения	С учетом целей и задач в рамках данной работы оценки оценка производится без учета обременений
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления материалов в суд
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	18.05.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Все процедуры по оценке выполняются со следующими основными допущениями и ограничивающими условиями: 1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности Оценщика за ее неточность не предусматривается. 2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 3. Оценка проводится без учета обременения 4. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат привести в рублях. 5. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. 6. В Отчете может быть использован ряд ограничений и допущений, которые будут обоснованы в тексте Отчета

Заказчик:

Шманев Евгений Петрович

Исполнитель:

Акционерное общество
«Аналитическая экспертная группа»

Генеральный директор

Васильев Дмитрий Юрьевич

