



ОТЧЕТ DK/100-084/O-17/158

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка площадью 1 446 кв.м, кад. номер 47:07:0120006:122, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8

ЗАКАЗЧИК:

АО «Россельхозбанк»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

21.09.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

28.09.2021 г.

Москва, 2021

28.09.2021 г.

Директору Санкт-Петербургского регионального
филиала АО «Россельхозбанк»
Солдатенкову О.В.

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором №РСХБ-035-29/347-2017 от 27.12.2017 года, оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка площадью 1446 кв.м, кад. номер 47:07:0120006:122, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8, составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
земельный участок площадью 1446 кв.м, кад. номер 47:07:0120006:122, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8	2 390 000,00	2 100 000,00

Оценка была проведена по состоянию на 21.09.2021 г.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №721, а также стандартами и правилами Ассоциации СРО «СОЮЗ».

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

_____/Данилов П.В./

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
3.1. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	7
3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	10
7.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	10
7.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	13
8.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В МАРТЕ 2021 ГОДА	13
8.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ 2021г.	17
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	19
8.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	19
8.4.1 Ценовой диапазон. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки 20	20
8.4.2 Анализ ценообразующих факторов для земельных участков.....	20
8.4.3 Единицы сравнения.....	24
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	26
10.1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ	26
10.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	27
10.3. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	28
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	30
11.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	33
11.1.1. Структура расчета.....	33
11.1.2. Выбор единицы сравнения.....	33
11.1.3. Выбор аналогов.....	34
11.1.4. Обоснование выбора единицы сравнения	34
11.1.5. Обоснование выбора объектов аналогов	34
11.1.6. Коэффициент вариации	39
11.1.7. Итоговый расчет.....	40
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	45
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	46
13.1. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	46
13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53

15. БИБЛИОГРАФИЯ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	69

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к Договору № РСХБ-035-29/347-2017 на оказание
услуг по оценке рыночной стоимости движимого и
недвижимого имущества, стоимости аренды и
права аренды на недвижимость, дебиторской
задолженности и прав требований для нужд
Санкт-Петербургского РФ АО «Россельхозбанк»
от от «27» декабря 2017 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 158

21 сентября 2021 г.

Объект оценки	Земельный участок, Земли сельскохозяйственного назначения, Для ведения гражданами садоводства и огородничества, общей площадью 1446 кв. м. Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНТ «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч. 8 Кадастровый номер 47:07:0120006:122.
Зарегистрированные права на Объект оценки	Принадлежит на праве собственности: Степунину Роману Александрович - Запись о государственной регистрации права собственности № 47-47/013-47/013/001/2015-562/2 от 30.01.2015
Существующие ограничения (обременения) объекта	Залог в силу закона, весь объект в пользу Акционерного общества "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488
Оцениваемые права	Право собственности
Цель оценки (цели и задачи оценки)	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с эти ограничения (пределы применения полученного результата)	Для определения цены реализации актива в банкротстве
Вид определяемой стоимости (база оценки)	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	Текущая дата
Срок проведения оценки	5 (пять) календарных дней
Необходимость осмотра	Фотоматериалы прилагаю
Необходимость приведения Оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объектов оценки	Да
Срок вынужденной экспозиции объекта оценки	
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ с изменениями и дополнениями; • Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> - «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, - «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; - «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. - «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утв. приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

	«СИБИРЬ»; в своей деятельности он обязан руководствоваться Стандартами СОЮЗ СРС «СИБИРЬ».
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Результаты расчетов могут применяться исключительно в указанных в Задании на оценку целях.</p> <p>2. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное¹.</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации².</p> <p>3. Прочие допущения и ограничения будут приведены в отчете.</p>
Перечень документов по Объекту оценки, предоставленных Заказчиком	1. Выписка из ЕГРН; 3. Фотографии объекта оценки

Стоимость услуг по данному Заданию в соответствии с Приложением № 3 Договора:

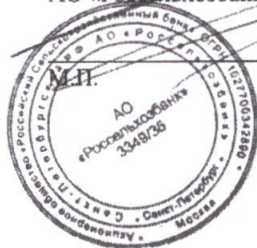
№ п/п	Наименование услуги	Количество	Цена единицы услуги, руб., в т.ч. НДС (20%)	Стоимость, руб., в т.ч. НДС (20%)	Примечание
1	Оценка 1-го земельного участка площадью от 1 кв. м. до 1,0 га.	1	4583,33	763,89	
ИТОГО			4 583,33 руб.		
			в т.ч. НДС (20%)	763,89 руб.	

Всего стоимость услуг составляет 4 583,33 (Четыре тысячи пятьсот восемьдесят три) рубля 33 копейки, в т.ч. НДС (20%) 763,89 (Семьсот шестьдесят три рубля) 89 копеек.

Подписи представителей Сторон

От Заказчика:

Заместитель начальника ОРПЗ ФЛ
Санкт-Петербургского филиала
АО «Россельхозбанк»



/ В.В. Ручко

От Исполнителя:

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



/П.В. Данилов/

¹ Ст. 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.

² Ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Выполненная работа по оценке объекта оценки и настоящий отчет по ней соответствуют документам:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ».
- Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 2 ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО «СОЮЗ». является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для цели совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

10. Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избежание «наращения» ошибки итогового результата.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и ликвидационной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

12. Содержащие в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Определение стоимости Объекта произведено на основании предоставленных Заказчиком документов. Поиск (в т.ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит.

2. В соответствии с заданием на оценку и данными Росреестра, на оцениваемые объекты недвижимости зарегистрированы ограничения (обременения) права – ипотека, запрещение сделок с имуществом. При определении рыночной и ликвидационной стоимости Оценщик данные ограничения (обременения) права не учитывал.

3. Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился. Состояние Объекта оценки для расчета рыночной и ликвидационной стоимости было установлено на основании фотографий, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет ответственности за неточность данной информации.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №1

Показатель	Характеристика
Заказчик	Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»)
Место нахождения	119034, г. Москва, Гагаринский переулок, 3 (обособленное подразделение – Санкт-Петербургский региональный филиал АО «Россельхозбанк» Место нахождения: 191014, Санкт-Петербург, ул. Парадная, дом 5, корп.1, лит. А.)
ОГРН	1027700342890, дата присвоения ОГРН 22.10.2002
ИНН/КПП	7725114488 / 784243001

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Забелина Анна Владимировна
Профессиональное образование	Государственный диплом о профессиональной переподготовке, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, ИДПО Высшая экономическая школа №14 008842 выдан 30 июня 2015 года по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Членство в СРО	Член Саморегулируемой организации СРО «СОЮЗ». Реестровый номер №1245.
Квалификационный аттестат	Свидетельство о членстве №0975, дата выдачи 05.02.2016
Страхование ответственности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №023459-1 от 02.07.2021 г. Срок действия – до 02.07.2024.
Стаж	Страховой полис: №0780R/776/50002/21 выдан страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей срок действия с 01 февраля 2021 года по 31 января 2022 года включительно
Телефон	с 2015 года
Электронная почта	(495) 120-02-40
Почтовый адрес	info@dekart-group.ru

Показатель	Характеристика
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ»
Место нахождения	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д 7, стр. А, этаж 9, пом. 18
Почтовый адрес	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д 7, стр. А
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/50032/21-1 выдан страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2021 года по 20 августа 2022 года включительно
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Значение
Общая информация об оценке	
Номер отчета	DK/100-084/O-17/158
Дата выпуска отчета	28.09.2021
Дата оценки	21.09.2021
Основание для проведения оценки	Договор №РСХБ-035-29/347-2017 от 27.12.2017 года
Дата осмотра имущества	Не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Земельный участок	
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	47:07:0120006:122
Адрес объекта	Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8
Общая площадь	1446
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения

Показатель	Значение
Назначение	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Наличие инженерных сетей	-
Наличие улучшений	-
Правообладатель	Степунин Роман Александрович
Вид права	№ 47-47/013-47/013/001/2015-562/2 от 30.01.2015 (Собственность)
Обременения (ограничения)	№ 47-47/013-47/013/015/2016-4033/1 от 02.09.2016 (Ипотека) № 47:07:0120006:122-47/060/2021-3 от 31.05.2021 (Запрещение регистрации)
Итоги оценки	
Стоимость, полученная при применении <u>сравнительного подхода</u> , руб.	2 390 000,00
Стоимость, полученная при применении <u>доходного подхода</u> , руб.	Не применялся
Стоимость, полученная при применении <u>затратного подхода</u> , руб.	Не применялся
Согласованная стоимость, руб.	2 390 000,00
Итоговая рыночная стоимость, руб.	2 390 000,00
В том числе НДС, руб.	В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.
Ликвидационная стоимость, руб.	2 100 000,00
В том числе НДС, руб.	В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Выписка из ЕГРН № 99/2021/418155920 от 17.09.2021.

Копии документов, используемых Оценщиком, представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

7.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка стоимости объекта недвижимости с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на недвижимость. Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ (часть 1, ст.209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им другим образом.

Данные о правообладателе объектов недвижимости Заказчиком не предоставлены. В соответствии с данными Росреестра, на оцениваемые объекты недвижимости зарегистрировано право собственности.

В соответствии с Заданием на оценку и данными Росреестра, на оцениваемые объекты недвижимости зарегистрированы ограничения (обременения) права – ипотека, запрещение сделок с имуществом. При определении рыночной и ликвидационной стоимости Оценщик данные ограничения (обременения) права не учитывал.

7.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, оценке подлежит земельный участок площадью 1446 кв.м, кад. номер 47:07:0120006:122, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8.

Характеристика	Описание / значение
Адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8
Площадь земельного участка, кв. м	1446
Кадастровый номер	47:07:0120006:122
Кадастровая стоимость, руб.	1 085 700,18 ¹
Категория и разрешенное использование земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения; Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Существующие объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке	-
Форма участка, рельеф	Рельеф участка – ровный, форма – приближена к правильной прямоугольной
Подъездные пути	Грунтовая дорога
Инженерные сети	-
Ограждение	Нет
Коммуникации	Нет

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	47:07:0120006:122
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	30.07.2010
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Площадь:	1446
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1085700,18
Дата определения стоимости:	23.06.2015
Дата внесения стоимости:	23.06.2015
Дата утверждения стоимости:	23.06.2015
Адрес (местоположение):	Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч. 8
Дата обновления информации:	15.09.2021
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 47-47/013-47/013/001/2015-562/2 от 30.01.2015 (Собственность)	№ 47-47/013-47/013/015/2016-4033/1 от 02.09.2016 (Ипотека) № 47:07:0120006:122-47/060/2021-3 от 31.05.2021 (Запрещение регистрации)
> Найти объект на публичной кадастровой карте	
> Сформировать запрос	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	

Источник: <https://rosreestr.gov.ru/>

Рисунок 1 – информация об Объекте оценки

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

¹ <https://rosreestr.gov.ru/>

Является крупнейшим по населению муниципальным районом России. Быстрый рост населения происходит из-за активной массовой застройки населённых пунктов, прилегающих к границе Санкт-Петербурга.

Административный центр — город Всеволожск. Был образован 16 августа 1936 года после расформирования Пригородного района. В дальнейшем некоторые населенные пункты упразднились или объединялись. Менялся и состав сельсоветов. К 1940 Всеволожский сельский район состоял из восьми сельсоветов.

Во времена ВОВ часть «Дороги жизни» проходила по территории Всеволожского сельского района. В 1954 году в состав района вошли еще шесть сельсоветов, которые ранее были в составе расформированного Парголовского района.

В 1965 году был образован Всеволожский район (из названия пропало слово «сельский»), а административный центр Всеволожск стал городом областного подчинения. Статус муниципального района получил в 2006 году, тогда были образованы городские и сельские поселения в современном виде.

Всеволожский район состоит из 10 сельских и 9 городских поселений, которые включают в себя 154 населенных пункта. Последнее упразднение населенных пунктов в связи с отсутствием жителей произошло в 2004 году. Тогда этого статуса лишились деревни Самарка и Посечено.

Численность населения Всеволожского района – 354,7 тысячи человек. Это данные на 2018 год, кроме того, это исторический максимум. Вообще, начиная с 1989 года население района неуклонно растет. Это можно объяснить близостью к Санкт-Петербургу – в район приезжают жить из других регионов или районов Ленинградской области.

В городских условиях проживает более 50% населения. В национальном составе Всеволожского района преобладают русские – 91%, на втором месте находятся украинцы – 2,7%.

Территория района — равнина, низкая и почти плоская в восточной и южной частях и холмистая на западе и северо-западе. Максимальные высоты над уровнем моря достигают 170—180 метров на севере района. Наиболее низкие — урез воды в Неве — менее 1 м.

Для рельефа характерна отчетливо выраженная ступенчатость и наличие трёх крупных орографических единиц: Центральной возвышенности Карельского перешейка (Лемболовская возвышенность), части Приладожской низменности и правобережной части Приневской низины. Наиболее возвышенная территория — Лемболовская возвышенность, в центральной части имеет выравненный платообразный характер и контрастный холмисто-грядовый, по восточной периферии.

Пониженные участки района в Приладожье и на правобережье Невы отличаются ровным ступенчато-террасированным рельефом. Здесь широко распространены болота. Общий фон низин нарушается островными холмисто-камовыми возвышенностями.

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

8.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации в марте 2021 года³

Мировая экономика

Ситуация в мировой экономике в течение 2020 г. складывалась лучше, чем ожидалось международными организациями и экспертным сообществом. Снижение мирового ВВП составило -3,3% по итогам прошлого года и оказалось выше оценок Международного валютного фонда (октябрь: -4,4%). ВВП США в 2020 г. снизился на -3,5% (прогноз МВФ от октября: -4,3%), Японии – на -4,8% (-5,3%), еврозоны – на -6,6% (-8,3%). Китай оказался единственной крупной страной с положительным темпом роста ВВП в 2020 г. (2,3%, прогноз МВФ: 1,9%).

Вместе с тем новая коронавирусная инфекция продолжила распространяться во второй половине 2020 года. Новые «волны» заболеваемости вынудили многие правительства сохранить или вновь ввести карантинные меры, вплоть до «локдаунов», которые сохраняются и в настоящее время. Введение (продление) карантинных ограничений оказывает сдерживающее влияние на восстановление экономики.

³ Материалы, публикуемые Министерством экономического развития РФ:

- «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» (опубликован 24 апреля 2021) https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html
- Картина инфляции. Июль 2021 года https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyatsii_iyul_2021_goda.html;
- Картина деловой активности. Июль 2021 года https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_iyul_2021_goda.html

Произошедшая адаптация бизнеса и населения к карантинным ограничениям, а также набирающая обороты вакцинация позволяют рассчитывать на дальнейшее постепенное восстановление экономической активности в течение 2021 года. Вместе с тем восстановление будет носить неоднородный характер по странам: более активный рост ожидается в США и Китае, в то время как в европейских странах экономическая активность достигнет докризисных показателей не ранее 2022 года.

В среднесрочной перспективе пандемия новой коронавирусной инфекции и обусловленный ею экономический спад окажут длительное негативное воздействие на экономическую активность в мире. С высокой вероятностью она усугубит замедление темпов роста мировой экономики, которое прогнозировалось на текущее десятилетие еще до пандемии в связи с негативными демографическими тенденциями в развитых странах, растущим неравенством и недоинвестированием. В результате по-прежнему ожидается замедление темпов роста мировой экономики до уровня около 2,5%–3,0% в среднесрочной перспективе под воздействием накопленных структурных дисбалансов (в том числе, по мере сворачивания экстренных мер экономического стимулирования и «охлаждения» финансовых рынков).

Финансовые рынки

Краткосрочная отрицательная динамика на финансовых рынках после возобновления роста числа заражений новой коронавирусной инфекцией и связанных с ней повторных ограничений в 4кв20 была нивелирована началом массовой вакцинации населения во второй половине 2020 года. С конца сентября ведущие фондовые индексы развитых стран демонстрировали значительное восстановление: так, индекс S&P 500 в начале ноября прошлого года достиг уровней середины февраля (около 3400 пунктов), а в начале апреля 2021 г. обновил исторический максимум (4103 пункта). Индекс европейских акций STOXX 600 в настоящее время находится вблизи уровней конца февраля 2020 г., приблизившись к 437 пунктам. Сводный фондовый индекс стран с формирующимися рынками MSCI EM обновил исторический максимум в середине февраля 2021 г., почти в 2 раза превысив значение марта 2020 г. (1445 пунктов в феврале 2021 г., 770 пунктов в середине марта 2020 года), а в начале апреля 2021 г. находился на уровне выше 1300 пунктов.

Восстановление на фондовых рынках обусловлено оптимизмом участников рынка относительно перспектив массовой вакцинации, сохранением ультрамягкой денежно-кредитной политики ведущих центральных банков, а также дополнительными бюджетными стимулами в ряде крупных стран (в первую очередь, США). Вместе с тем растущий разрыв между финансовыми и фундаментальными экономическими показателями (ожидаемый постепенный характер восстановления экономической активности, с одной стороны, и полное восстановление стоимости активов в первом квартале 2021 г. – с другой) означает возросшие риски для финансовой стабильности при сворачивании стимулирующих мер в среднесрочной перспективе.

Сырьевые рынки

Цены на сырьевые товары в начале 2021 г. продолжили расти под влиянием как финансовых (восстановление склонности к риску глобальных инвесторов), так и фундаментальных факторов (увеличение спроса в связи с постепенным снятием ограничительных мер). Достаточно активное восстановление наблюдается на рынке металлов: так, медь в марте 2021 г. торговалась на ~25% выше, чем в 4кв20, алюминий – на ~15%, никель – на ~3%. В то же время цена на золото в марте 2021 г. сократилась на ~8% по сравнению с последним кварталом 2020 г. и на ~13% в сравнении с августом 2020 г., когда цена на золото достигла исторических максимумов (более 2000 долл. за тонну в отдельные торговые сессии).

На рынке нефти в условиях продолжающегося восстановления спроса и ограниченного предложения наблюдается положительная динамика. В декабре 2020 г. группа стран – производителей нефти ОПЕК+ приняла решение о более плавном, чем было запланировано в апреле 2020 г., наращивании добычи в текущем году. Кроме того, на предложение нефти в начале 2021 г. оказал негативное влияние ряд разовых факторов (аномальные морозы в штате Техас, авария контейнеровоза в Суэцком канале).

В результате в декабре 2020 г. цена на нефть марки «Юралс» вновь превысила уровень 50 долл. США за баррель, а с середины февраля 2021 г. держится выше 60 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки

«Юралс» за январь–март 2021 г. составила 59,9 долл. США за баррель (в том числе март: 63,9 долл. США за баррель).

С учетом указанных факторов оценка цены на нефть на текущий год существенно повышена по сравнению с прогнозом (до 60,3 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. по сравнению с 45,3 долл. США за баррель в сентябре).

Экономическая ситуация в Российской Федерации

Необходимо отметить, что начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы

непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

Платежный баланс

Ситуация в экономике в 2020 г. сложилась лучше, чем ожидалось. Российский ВВП снизился на -3,0% (в оценке от сентября 2020 г.: - 3,9%) – меньше, чем ВВП крупнейших стран и мировая экономика в целом. Существенный спад произошел в добыче полезных ископаемых за счет ограничений добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен на нефть. При этом в ключевых несырьевых отраслях (сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность) выпуск по итогам 2020 г. сохранился на уровне 2019 г. или даже показал небольшой рост. Инвестиции в основной капитал сократились на 1,4% (в прогнозе от сентября ожидали -6,6%) – это первый случай в новейшей российской истории, когда спад инвестиционной активности оказался меньше падения экономики в целом.

В начале 2021 г. основные экономические показатели сохраняются вблизи уровней конца 2020 г., однако восстановление экономики пока не завершено.

Курс рубля

В начале 2021 г., несмотря на рост цен на сырьевых рынках, наблюдалось ослабление рубля до уровней около 75–77 руб. за долл. США. Вместе с тем поддержку валютному курсу оказывает сохранение положительного сальдо счета текущих операций платежного баланса, которое, по оценке, в текущем году возрастет почти вдвое (до уровня около 4% ВВП с 2,2% ВВП в 2020 году).

Инфляция

Инфляция в июне 2021 г. сохранялась на повышенном уровне (0,69% м/м после 0,74% м/м в мае). В годовом выражении рост цен продолжил ускоряться (6,50% г/г после 6,02% г/г), в том числе под влиянием низкой базы прошлого года. Основной вклад по-прежнему вносят продовольственные товары за счет опережающего роста плодоовощной продукции. Вместе с тем в июне рост продовольственной инфляции замедлился (до 0,64% м/м с 0,96% м/м месяцем ранее). Цены на непродовольственные товары пока продолжают расти повышенными темпами (0,68% м/м в июне, 0,74% в мае) за счет товаров с высокой импортной составляющей и стройматериалов. Кроме того, в июне значительно ускорилась инфляция в секторе услуг (до 0,76% м/м после 0,44% м/м в мае) при росте цен на услуги, связанные с туризмом.

Таблица №4

Индикаторы инфляции

Показатель	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,50	6,02	5,53	5,79	5,67	5,19	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,69	0,74	0,58	0,66	0,78	0,67	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,71	0,67	0,52	0,60	0,58	0,39	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,90	7,40	6,55	7,58	7,72	7,03	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	0,64	0,96	0,75	0,82	1,22	1,01	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,68	0,76	0,52	0,68	0,75	0,38	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,04	6,68	6,16	5,92	5,67	5,10	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,68	0,74	0,66	0,72	0,58	0,53	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,85	0,82	0,68	0,67	0,58	0,48	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,95	3,29	3,30	3,20	2,91	2,84	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,44	0,22	0,37	0,44	0,38	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,57	0,36	0,31	0,40	0,37	0,31	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,55	6,04	5,47	5,38	5,04	4,55	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,75	0,82	0,58	0,83	0,58	0,50	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,82	0,83	0,62	0,71	0,58	0,41	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,78	5,23	4,86	4,77	4,67	4,34	4,09	2,86
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,66	0,47	0,54	0,48	0,43	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,79	0,70	0,53	0,52	0,45	0,36	-	-

Источник: Министерство экономического развития РФ

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA. Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности⁴. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг⁵ населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA

Показатели деловой активности в 1 пол. 2021 г. сведены в таблице ниже.

Таблица №5

Динамика показателей деловой активности, в % к соответствующему периоду предыдущего года

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение паром, электроэнергией, газом	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рынок труда и доходы населения

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

В июне 2021 г. девятый месяц подряд продолжалось планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

8.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ 2021Г.⁴

Промышленность

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-апреле 2021 года составил 478996 млн рублей или 131,0% к уровню января-апреля 2020 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 105,4%.

Таблица №11

	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг, млн руб.	Индекс промышленного производства к аналогичному периоду 2020 года, %
Добыча полезных ископаемых	3527	95,3
Обрабатывающие производства	403668	106,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	65606	101,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	6195	92,7

Добыча полезных ископаемых. В январе-апреле 2021 года добыча песка природного (объем добычи составил 2,7 млн. м3) составила 71,3% к январю-апрелю 2020 года; добыча гранул, крошки и порошка; гальки и гравия (5,6 млн м3) – 99,3%.

Обрабатывающие производства.

Увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-апреле 2021 года:

Таблица №11

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2020 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду предыдущего года, %	
в производстве напитков	2193	2,0 р.	148,5
в полиграфической деятельности и копировании носителей информации	6518	1,8 р.	128,9
в обработке изделий из дерева и пробки, кроме мебели, изделий из соломки и материалов для плетения, обработки древесины	12081	1,7 р.	113,4
в производстве кокса и нефтепродуктов	94768	1,7 р.	97,4
в ремонте и монтаже машин и оборудования	4308	1,6 р.	116,5
в производстве химических веществ и химических продуктов	46100	1,6 р.	95,0

⁴ Обзор подготовлен по следующим данным:
https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/itog_2021/

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2020 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду предыдущего года, %	
в металлургическом производстве	8332	1,6 п.	88,0
в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки	7415	1,6 п.	99,0
в производстве мебели	1888	145,0	122,9
в производстве резиновых и пластмассовых изделий	19677	142,5	105,9
в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	6274	138,7	92,9
в производстве одежды	290	138,1	108,2
в производстве табачных изделий	32568	130,3	136,5
в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	4292	129,2	115,9
в производстве электрического оборудования	10055	124,3	101,7
в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	12810	120,6	100,8
в производстве пищевых продуктов	58132	116,5	112,7
в производстве прочих транспортных средств и оборудования	20517	115,7	90,8
в производстве прочей неметаллической минеральной продукции	18629	112,5	101,3
в производстве кожи и изделий из кожи	25	111,7	72,0
в производстве бумаги и бумажных изделий	33674	109,5	98,8

Снижение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-апреле 2021 года:

Таблица №11

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2020 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду предыдущего года, %	
в производстве прочих готовых изделий	614	109,6	114,8
в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий	1213	72,3	74,2
в производстве текстильных изделий	1296	44,3	131,1

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-апрель 2021 года составил 65606 млн рублей или 110,6% к январю-апрелю 2020 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 101,4%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-апрель 2021 года составил 6195 млн рублей или 110,9% к январю-апрелю 2020 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 92,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-апреле 2021 года составил 20,7 млрд рублей и по сравнению с уровнем января-апреля 2020 увеличился на 0,8%, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 18,7 млрд. рублей (на 0,1%).

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-апреле 2021 года составил 70,5 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-апрелем 2020 года на 5,9%.

В январе-апреле 2021 года объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 622,4 тыс. тонн, при грузообороте 270,1 млн тонно-км.

Объем перевозок пассажирскими автопредприятиями области в январе-апреле 2021 года (включая субъекты малого предпринимательства) составил 16,0 млн человек (100,0%) при пассажирообороте 259,2 млн. пасс-км (89,1%).

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-апреле 2021 года составил 0,7 млрд рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-апрелем 2020 года на 3,1%.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в январе–марте 2021 года составил 57,2 млрд руб., что составляет 122,1% по отношению к аналогичному периоду 2020 года.

Объем инвестиций в основной капитал средних и крупных организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-марте 2021 года составил 52,4 млрд руб., или 122,8% к уровню 2020 года.

По виду деятельности «строительство» в январе–апреле 2021 года объем работ составил 48,3 млрд рублей, индекс физического объема к январю–апрелю 2020 года – 86,3%.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 171,8 млн рублей.

Ввод в действие жилых домов. В январе-апреле 2021 года организациями различных форм собственности введено в действие 17902 квартиры общей площадью 1358,1 тыс. кв. м (в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 6150 домов, или 852,8 тыс. кв. м), что в 2,3 раза больше, чем в январе–апреле 2020 года.

Внешнеторговый оборот Ленинградской области за январь-март 2021 года составил 2668 млн долларов США. Увеличение товарооборота на 8,3%, при этом экспорт вырос на 4,3%, импорт – на 15,6%.

Экспортные поставки (1654 млн долларов США) за январь-март 2021 года по сравнению с аналогичным периодом 2020 года выросли на 4,3%.

Импортные поставки (1014 млн долларов США) в январе-марте 2021 года по сравнению с аналогичным периодом 2020 года увеличились на 15,6%.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом описания объекта в разделе 7 настоящего Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок земельных участков Ленинградской области.

8.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ⁵

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, подсчитали в «Авито Недвижимость». По этому показателю Ленобласть опередила Калининградскую область, где спрос на землю вырос в 1,8 раза, Крым и Подмосковье — в 1,7 раза. Актуальный тренд.

Тренд на приобретение жилья за городом сохраняет свою актуальность, ему способствуют неустойчивая эпидемиологическая обстановка и ряд государственных мер, направленных на поддержку загородного сегмента, отмечают аналитики «Авито Недвижимости». 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», — считает руководитель направлений первичной и загородной недвижимости в «Авито Недвижимости» Дмитрий Алексеев. По его словам, 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. Где самая дорогая земля.

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

⁵ Анализ подготовлен по следующим данным:
https://www.rbc.ru/spb_sz/28/04/2021/608937b19a79475afb4ee610

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. По оценкам «Авито Недвижимости», несмотря на ажиотажный спрос, Ленобласть не находится среди лидеров по ценам на землю.

8.4.1 Ценовой диапазон. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка недвижимости сопоставимого назначения, к которым может быть отнесен объект оценки.

Предложения объектов, сопоставимых оцениваемому представлены в таблице ниже.

Таблица №6

Факторы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Ссылка	https://spb.cian.ru/sale/suburban/262833362/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/263434850/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/236388732/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/263714498/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/264384268/
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	Сентябрь 2021	Дата сделки/предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Местонахождение, адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Новые Дубки ДНП, ул. Земляничная, 7	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Новые Дубки ДНП	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Новые Дубки ДНП, ул. Парковая	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Новые Дубки ДНП, пер. Тенистый, 9	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Новые Дубки ДНП
Категория земель	ЗСХ	ЗСХ	ЗСХ	ЗСХ	ЗСХ
Назначение	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Площадь участка, кв.м	1 400	1 100	2 800	1 430	1 350
Благоустройство	ограждение	не благоустроен	ограждение с автомат.воротами	ограждение	ограждение
Состояние	не разработан	не разработан	не разработан	не разработан	не разработан
Наличие построек	свободен	свободен	свободен	свободен	свободен
Инженерная обеспеченность участка	электричество	не обеспечен	электричество, водоснабжение	водоснабжение	электричество
Цена предложения, руб.	2 549 000	2 000 000	4 900 000	3 600 000	3 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	1 821	1 818	1 750	2 517	2 222

Цены на земельные участки под садоводство и огородничество в районе расположения оцениваемого объекта, находятся в диапазоне от 1750 до 2517 руб./кв.м. Данный разброс обусловлен инженерной оснащённостью земли, степенью ее разработанности и пр. без учета скидки на торг.

8.4.2 Анализ ценообразующих факторов для земельных участков

Наиболее значимыми ценообразующими факторами, как правило, являются:

- Разрешенное использование земельного участка (целевое назначение);
- Местоположение;
- Физические характеристики участка (площадь, рельеф, конфигурация и др.);
- Наличие инженерной инфраструктуры;
- Наличие или отсутствие обременений.

Законодательная база

В Российской Федерации правовой режим имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируется следующими основными Федеральными Законами:

- «Земельный кодекс Российской Федерации»
- «О государственном земельном кадастре»
- «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
- «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
- «О землеустройстве»
- «О разграничении государственной собственности на землю»
- «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»

Категории и виды использования земельных участков

Согласно Земельному кодексу РФ, все земли на территории Российской Федерации подразделяются на 7 категорий:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 №232-ФЗ);
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Местоположение

Как правило, местоположение характеризуется несколькими параметрами и является комплексным (самым важным) ценообразующим фактором. Основными критериями характеристики местоположения являются:

- удаленность от областного центра или границ с городом;
- локальное местоположение (спрос на тот или иной район, инвестиционная привлекательность местоположения);
- транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.);

Местоположение земельного участка является наиболее значимой характеристикой (центр города, в городской черте, исключая центр, населенные пункты в ближайшей окрестности города и т. д.).

К факторам местоположения относят спрос на тот или иной район области, ближайшее окружение, транспортная доступность наземным общественным транспортом, удобство подъездных путей, развитость инфраструктуры и пр.

Физические характеристики участка

К типичным физическим характеристикам земельного участка относятся:

- размер (площадь);
- форма (конфигурация);
- топография (рельеф);
- ландшафт;
- инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

При этом следует отметить, что один из самых значимых факторов из перечисленных выше параметров является площадь земельного участка. Следует также отметить, что влияние размера на стоимость участка варьируется в зависимости от его «вероятного» назначения или предполагаемого использования. Например, участок необычной формы может быть пригодным для дома отдыха (санатория, пансионата и пр.), но непригодным для осуществления некоторых видов коммерческой или промышленной деятельности.

Наличие инженерной инфраструктуры

Одним из самых важных моментов при выборе объекта является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Общее требование к участкам – инженерная обеспеченность (электрические мощности, вода, газ или возможность их подключения).

Среди предложений земельных участков объекты можно разделить на три группы:

- Коммуникации по границе;
- Все коммуникации на участке;
- Частичные коммуникации (как правило, это значит, что на участке есть вода и свет, а газ либо в проекте, либо не предусмотрен вообще).

Стоимость участков без подведенных коммуникаций ниже. Однако, выгадав в стоимости земли, возможны серьезные траты на подключение. Предсказать их размеры сложно, так как итоговая стоимость подключения к сетям выясняется уже после того, как оформлены права на землю, выполнено обследование участка, выданы технические условия подключения и практически завершено проектирование. Если вопросы водоснабжения и канализации могут решаться за счет автономного подключения (но их централизованное обеспечение увеличивает стоимость земельного участка в 1,5 – 2 раза), то с теплоснабжением и электроэнергией возникают трудности. Отсутствие мощных источников энергоснабжения может привести к отказу инвесторов от реализации проекта, так как прокладка многокилометровых инженерных сетей может стать причиной убыточности.

Для различных типов использования участка средние требования к энергообеспечению следующие:

- многоэтажное жилищное строительство (10 этажей и плотность застройки 0,3) в диапазоне от 106 до 3 000 кВт на 1 гектар;
- малоэтажное и ИЖС от 50 до 100 кВт на 1 га;
- промышленность в среднем 1 000 кВт на гектар, существенно определяется характером производства;
- логистика, для складов класса «А» в среднем 1 000 кВт на гектар.

При наличии рядом газопровода и возможности получения лимитов газоснабжения от подключения к электрическим и тепловым сетям в ряде случаев отказываются и используют в качестве энергоносителя газ.

Что касается инженерии, то тенденция сегодня такова, что критерии ликвидности участков определяются уже не столько местом, сколько наличием инженерной подготовки. Когда перед инвестором стоит выбор: взять лучшее место без подготовки или худшее с подготовкой, он нередко выбирает второе.

Как можно видеть, полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается немного, но имеются также земельные участки, которые могут считаться пригодными для использования (на них проведены согласования и/или получены ТУ). В основной же массе предложений участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

Наличие или отсутствие обременений

В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, определяющих правовой режим использования земель, отнесенных к землям особо охраняемых территорий, а также включенных в охранные санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, оборонных, промышленных, транспортных объектов, объектов инженерных коммуникаций, нефтехранилищ, нефте- и газопроводов, линий электропередачи и связи и др.

Предписанные в данных документах ограничения очень часто оказывают влияние на величину стоимости не только тех участков, на которые распространяется действие указанных ограничений, но и на соседние участки. Границы и степень такого влияния в количественном выражении устанавливаются методами, описанными далее в настоящем отчете.

Обременения (обременительные права) и ограничения на земельные участки:

- аренда земли;
- сервитут, устанавливаемый на земельный участок или его часть;
- срочное пользование землей;
- общее пользование землей (земли общего пользования, находящиеся в собственности субъектов РФ);
- ипотека земли;
- арест имущества (земельного участка);
- запрет на продажу или иное отчуждение земли (земельного участка) определенному кругу лиц;
- запрет на сдачу в аренду земли (земельного участка);
- запрет на изменение функционального использования земли (земельного участка);
- запрет на отдельные виды деятельности, связанные с использованием земли (земельного участка);
- иные возможные обременения и ограничения собственности на землю, предусмотренные законодательством РФ, договорами или решением суда.

При оценке земельного участка следует отбирать объекты, не отличающиеся по правовому статусу и целевому назначению.

Основным ценообразующим фактором для земельного участка является характеристика местоположения (инвестиционной привлекательности), поскольку местоположение определяет удаленность от основных транспортных магистралей, сформированность окружающей застройки и др. Местоположение является комплексным фактором, оказывающим приоритетное влияние на стоимость, кроме того, местоположение не может быть изменено.

Вторым по значимости является фактор инженерной обеспеченности участка. Обеспеченность участка инженерной инфраструктурой также является немаловажным фактором, подключение к коммуникациям и на сегодняшний день является одной из самых серьезных проблем для девелоперов. Поскольку помимо затрат на подключения и подведения коммуникаций существует дефицит необходимых мощностей (отсутствие возможности подключения дополнительных мощностей), что говорит о низкой ликвидности таких участков.

На ликвидность объекта недвижимости косвенно влияет их площадь. Объекты с меньшей площадью являются более ликвидными, но для объектов с большими площадями существует вариант разбивки на более мелкие - более ликвидные.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка, представлены в нижеприведенной таблице.

Перечень и характеристика ценообразующих факторов

Таблица №7

Описание			
Ценообразующий фактор	Характеристика		
Местоположение	Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается удаленность объекта относительно центров деловой активности, основных транспортных магистралей, перспективы развития и пр.	удаленность от границ с городом локальное местоположение (расположение от локального центра - ближайший населенный пункт, спрос на тот или иной район, инвестиционная привлекательность местоположения) транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.)	
	Физические характеристики участка	Несомненно, структура спроса оказывает влияние на рыночную стоимость и ликвидность объекта. Например, в большинстве своем, чем меньше площадь объекта, тем он дороже. От формы и конфигурации зависит возможность использования объекта, например, строительство зданий и сооружений и пр.	размер (площадь) форма (конфигурация) топография (рельеф) ландшафт инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились) состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)
Подъездные пути		Коммерческая деятельность связана с большими объемами грузов и качеством подъездных путей. Наличие и удобство подъезда к объекту влияет на стоимость земельного участка, так как повышает доступность объекта, а, следовательно, и потенциальный доход. В связи с этим наличие удобных подъездных путей увеличивает рыночную стоимость земельного участка.	характер и состояние подъездных путей
		Наличие инженерной инфраструктуры	Одним из самых важных моментов при выборе объекта является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Общее требование к участкам – инженерная обеспеченность (электрические мощности, вода, газ или возможность их подключения)
Наличие или отсутствие обременений			В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, определяющих правовой режим использования земель, отнесенных к землям особо охраняемых территорий, а также включенных в охранные санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, оборонных, промышленных, транспортных объектов, объектов инженерных коммуникаций, нефтехранилищ, нефте- и газопроводов, линий электропередачи и связи и др.
		Площадь земельного участка	Не маловажным фактором при выборе участка является его площадь, т.к. объект большей площади продается дольше и труднее, следовательно, степень ликвидности объекта меньшей площади выше объекта с большей площадью при остальных равных условиях.
Экологический фактор	Расположение объекта в экологически благоприятном районе со следующими характеристиками: близость водоема; наличие леса. Современная тенденция - повышенные требования к качеству воздуха, отсутствие высокого уровня радиационного фона, отсутствие опасных для людей концентраций радона		близость водных объектов (водоемов, финского залива и пр.); наличие леса повышенные требования к качеству воздуха отсутствие высокого уровня радиационного фона отсутствие опасных для людей концентраций радона

Вышеприведенный перечень факторов не является исчерпывающим и приведен для общего представления пользователя Отчета об оценке о смысле и характере влияния различных параметров объекта на его стоимость.

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть

2. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020, с. 62-64, основные ценообразующие факторы для земельных участков представлены в следующем виде:

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

Рисунок 4 – Копия страницы справочника

8.4.3 Единицы сравнения

При сделках с незастроенными земельными участками используются следующие единицы сравнения:

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

Выводы:

- Владельцы земли подняли цены на 30-50%. В таком диапазоне можно ожидать увеличение стоимости на участки в новых коттеджных посёлках, которые сейчас проходят межевание и выйдут на рынок в начале будущего года;
- В самом популярном сегменте — участки без подряда — в спросе лидируют варианты по цене от 100 до 300 тыс. руб. за сотку (52%) и средним бюджетом сделки 2,3 млн руб. (+0,5 млн руб. за год), на

втором месте — низкобюджетные покупки до 100 тыс. руб. за сотку (41% в спросе) и средним бюджетом 0,8млн руб. (-47 тыс. руб. за год).

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность — называется анализом наиболее эффективного использования.

Согласно п. 12 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».

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Физическая осуществимость

Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Рассматриваемый земельный участок по вертикальному профилю представляет собой ровную площадку, без существенных перепадов высот. Физические характеристики земельного участка не ограничивают возможности его использования под различные функции.

При проведении настоящей оценки Оценщик исходил из предположения, что состояние несущих грунтов и мощность существующих инженерных сетей не накладывают ограничений на параметры застройки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком был сделан вывод, что характеристики участка не накладывают физических ограничений на вид его застройки, т.е. с точки зрения физической осуществимости возможен любой вариант застройки участка.

Юридическая правомочность

При рассмотрении вариантов возможного использования условно свободного земельного участка следует учитывать целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, нормы зонообразования, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и т.п.

Согласно Выписке из ЕГРН оцениваемый земельный участок относится к категории земель — земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием — для ведения гражданами садоводства и огородничества

Текущее использование земельного участка не противоречит его разрешенному использованию,

следовательно, можно сделать вывод о том, что юридически правомочным использованием оцениваемого земельного участка является его использование - для ведения гражданами садоводства и огородничества

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

Транспортная доступность участка и его локальное расположение с точки зрения реализации его текущего назначения отличная.

По мнению Оценщика, рассматриваемый земельный участок имеет достаточно выгодное месторасположение с точки зрения ведения гражданами садоводства и огородничества, и его использование в соответствии с этой функцией будет финансово оправдано и максимально эффективно.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка будет его текущее назначение.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная (справедливая) стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

10.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого имущества, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объектов, резюмируется в итоговом суждении. В соответствии с п. 23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых

расчетов;

- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

При этом, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

10.3. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно стандартам оценочной деятельности, используются три подхода к оценке имущества:

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объектов оценки.

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

Стоимость объектов в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от его эксплуатации в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в стоимость объектов на настоящее время.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является. Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода.

При оценке земельных участков доходным подходом обычно используют один или несколько из трех наиболее методов:

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

Данный метод применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении метода предполагаемого использования оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применение метода предполагаемого использования представляется Оценщику некорректным, поскольку у оценщика отсутствует достоверная информация о величине будущих доходов и расходов от объекта оценки и моментах их получения.

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

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Для расчета методом остатка для земли требуется наличие информации о сделках по сдаче в аренду строений и сооружений на застроенных и сопоставимых с оцениваемым земельных участках, а также возможность расчета остаточной стоимости существующих или полной восстановительной стоимости прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений для выбранных видов

использования оцениваемого земельного участка. Оценщик не обладал всей необходимой информацией для реализации метода.

Более того, разрешенное использование оцениваемого участка не подразумевает ведение коммерческой деятельности и извлечения дохода.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение в рамках данного Отчета отказаться от использования доходного подхода.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Земельные участки являются природным, как правило, не воспроизводимым объектом недвижимости. Поэтому при оценке стоимости земельных участков затратный подход не применяется.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами-аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объектов с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объектов недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

При оценке земельных участков сравнительным подходом обычно используют один или несколько из трех методов:

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объектов недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Поскольку участок незастроен, данный метод в настоящей оценке неприменим.

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Поскольку участок незастроен, данный метод в настоящей оценке неприменим.

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

Рынок купли-продажи земельных участков хорошо развит, возможности подбора максимально схожих по основным характеристикам объектов-аналогов для оцениваемого объекта не ограничены и не требуют существенных корректировок.

В данном Отчете Оценщик посчитал целесообразным применить метод сравнения продаж.

Вывод: в рамках данной работы для определения рыночной стоимости земельного участка применяется сравнительный подход.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Принципы и основное содержание⁶

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений⁷.

Сравнительный подход, помимо прямого назначения (оценка рыночной и ликвидационной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок.

Основные этапы⁸

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом при использовании информации о сделках оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной и ликвидационной стоимости;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Вывод:

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема⁹.

Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки) цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

Элементы сравнения¹⁰

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

⁶ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.83, 85.

⁷ Ст. 22а ФСО №7.

⁸ Там же – с.86.

⁹ Ст. 22г ФСО №7.

¹⁰ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной и ликвидационной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Последовательность корректировок¹¹

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1\Delta x_1) * (1 + a_2\Delta x_2) * \dots * (1 + a_r\Delta x_r)$$

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} + \dots + a_k\Delta x_k$.

Методы расчета корректировок

¹¹ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа.

Техники количественного анализа:

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа.

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Техники факторного анализа:

- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

Техника парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

Техники линейной алгебры основаны на применение замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

Техника множественного регрессионного анализа основана на применение дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

Техники качественного анализа включают следующие техники:

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

Техника качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Техника квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Вывод:

Канонические определения рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки трактуют ее как наиболее вероятную величину цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, указывая тем самым на статистическую ее природу.

С точки зрения математической статистики стоимость, как случайная величина, рассчитывается на основе значений цен объектов-аналогов x_i , $i=1, \dots, n$, понимаемых как n ее независимых наблюдений. В качестве генеральной совокупности выступают цены всех объектов на рассматриваемом сегменте рынка, а стоимость объекта оценки получают в результате обработки доступной оценщику выборки значений из генеральной совокупности.

В рамках настоящего Отчета, при применении метода сравнения продаж Оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен.

11.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Согласно заданию на оценку, оценке подлежит земельный участок площадью 1446 кв.м, кад. номер 47:07:0120006:122, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода Оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет.

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже земельных участков, расположенных в Всеволожском районе Ленинградской области (ДНП «Новые Дубки»), представленные в продаже на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Исходя из условий задания на оценку и характеристик оцениваемого объекта, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с Объектом оценки. Используемая в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже¹².

В рамках настоящего Отчета при расчете стоимости земельного участка Оценщик применял технику компенсационных корректировок цен.

11.1.1. Структура расчета

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
 - корректировка на передаваемые права на объект;
 - корректировка на условия финансирования;
 - корректировка на условия сделки/предложения;
 - корректировка на рыночные условия.
3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
4. Корректировка цен аналогов по второй группе элементов сравнения.
5. Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенное значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов.

11.1.2. Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

¹² Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 3. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ...запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема¹³.

Участники рынка, принимая решение о целесообразности продажи объектов, для простоты восприятия и сопоставления цен, предпочитают оперировать удельными показателями — удельной ценой за 1 кв. м площади этих объектов. В качестве единицы сравнения Оценщик принял решение использовать удельную цену 1 кв. м общей площади объектов оценки.

11.1.3. Выбор аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода Оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет (<https://www.cian.ru>).

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже земельных участков (относящихся к тому же сегменту рынка, что и Объект оценки), аналогичных Объекту оценки по характеристикам локального местоположения, выставленные на продажу по состоянию на дату оценки.

Исходя из условий Задания на оценку и характеристик оцениваемого объекта, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с Объектом оценки.

Использованная в расчете информация об объектах-аналогах и расчет стоимости объектов недвижимости представлены в таблицах ниже.

11.1.4. Обоснование выбора единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема¹⁴.

Участники рынка, принимая решение о целесообразности продажи объектов, для простоты восприятия и сопоставления цен, предпочитают оперировать удельными показателями — удельной ценой за 1 кв. м площади этих объектов. В качестве единицы сравнения Оценщик принял решение использовать удельную цену 1 кв. м общей площади объектов оценки.

11.1.5. Обоснование выбора объектов аналогов

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Если рынок недвижимости неразвит в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта, и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с

¹³ Ст. 22г ФСО №7.

¹⁴ Ст. 22г ФСО №7.

местоположением оцениваемого объекта.

На этапе сбора информации Исполнителю не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т. е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости. Единственным источником информации на момент составления отчета, который содержит сведения о совершенных сделках купли-продажи земельных участков области на дату оценки (и в период до даты оценки), является портал государственных услуг «Росреестр». Стоит отметить, что на данном портале информация об участках и сделках, необходимая оценщику для проведения анализа и расчетов, содержится не в полном объеме – отсутствуют кадастровые номера (в некоторых случаях имеются только кадастровые кварталы, что недостаточно для проведения анализа и оценки) и адреса объектов, отсутствует информация о застройке и коммуникациях, отсутствуют либо представлены в неполном объеме сведения о разрешенном использовании. Также стоит отметить, что на портале представлена информация о сделках купли-продажи с обременениями «ипотека» (что при расчетах влечёт за собой внесение корректировок), а также информация о прошедших переоценках кадастровых стоимостей различных участков. На основании доступных на портале данных сделать выводы о том, что легло в основу расчетов при определении стоимостей для сделок купли-продажи и при переоценке кадастровой стоимости, и соответствуют ли указанные стоимости рынку, затруднительно либо не представляется возможным. Имеется в виду, что могут иметь место быть следующие варианты установления «рыночных» стоимостей и стоимостей сделок: при выкупе арендованного земельного участка – стоимость могла быть определена на основании ставки земельного налога, которая рассчитана в процентах от кадастровой стоимости. Из данных Росреестра видно, что цены для сделок купли-продажи и переоценки кадастровой стоимости колеблются очень сильно.

Согласно п.п. «в» п. 10 ФСО № 7 «Оценка недвижимости» оценщик проводит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости. Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки. В связи с этим при анализе рынка объекта оценки оценщик решил использовать данные по ценам предложений участков, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение.

В ходе поиска объектов-аналогов анализировались следующие источники информации:

- сеть интернет (<http://www.avito.ru>, <http://www.rosrealt.ru>, <http://zem.ru>, <https://emls.ru> и др.);
- архив Оценщика;
- сведения о сделках купли-продажи земельных участков на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - Росреестр (<https://portal.rosreestr.ru>);
- данные с официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://www.torgi.gov.ru>);
- данные системы электронных торгов Российского аукционного дома (<http://bankruptcy.lot-online.ru/e-auction/lots.xhtml>);
- данные торговой площадки <https://www.fabrikant.ru>.

В первую очередь оценщик постарался выбрать те объекты, которые имеют одинаковую категорию земель, а также схожи или приближены к объекту оценки по своему назначению или варианту использованию, максимально сопоставимые по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.

По многим найденным объявлениям пришлось уточнять информацию касательно местоположения, кадастровых номеров земельных участков, выбранных в качестве объектов – аналогов.

В рамках анализа рынка земельных участков Оценщику удалось найти несколько сопоставимых земельных участков, которые возможно использовать в качестве объектов-аналогов. Количество найденных аналогов достаточно для формирования репрезентативной выборки для расчетов и дальнейшего анализа, с последующими корректировками на различие в характеристиках объектов-аналогов и Объекта оценки. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены далее.

Оценщик принимает все указанные в объявлениях данные по аналогам в качестве достоверных, а также предполагает, что рассматриваемые аналоги предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

Идентификация объектов-аналогов проводилась методом сравнения характеристик участка, изложенных в предложении на продажу с данными, находящимися в свободном доступе:

- публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>).

11.1.5.1. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

11.1.5.2. Корректировки первой группы

Передаваемые имущественные права. У всех аналогов, как и у всех Объектов оценки в результате продажи передается право собственности, поэтому корректировка не проводилась.

Условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права собственности. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объектов оценки, корректировка не проводилась.

Условия продажи. Условия продажи по всем объектам аналогам типичные, корректировка не требуется.

Условия сделки (скидка к ценам предложений). Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным, согласно данным прортала СтатРиэлт¹⁵.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2021 г.)**



Кэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей),

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте **StatRielt**

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	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	0,87	0,98	0,93	0,94	0,92	0,91
2	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	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости 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	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности 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	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,80	0,83	0,78	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,99	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 5 - Копия интернет-страницы

Дата продажи. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на продажу по состоянию на дату оценки.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблицах ниже.

11.1.5.3. Корректировки второй группы

На основании анализа рынка Объектов оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину рыночной стоимости земельных участков. Далее приведено описание примененных корректировок. По ценообразующим факторам, выявленных в ходе анализа рынка, по которым объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики, корректировки не проводились.

Корректировка на площадь. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2557-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2021-goda>

инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.

Исследование рынка недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

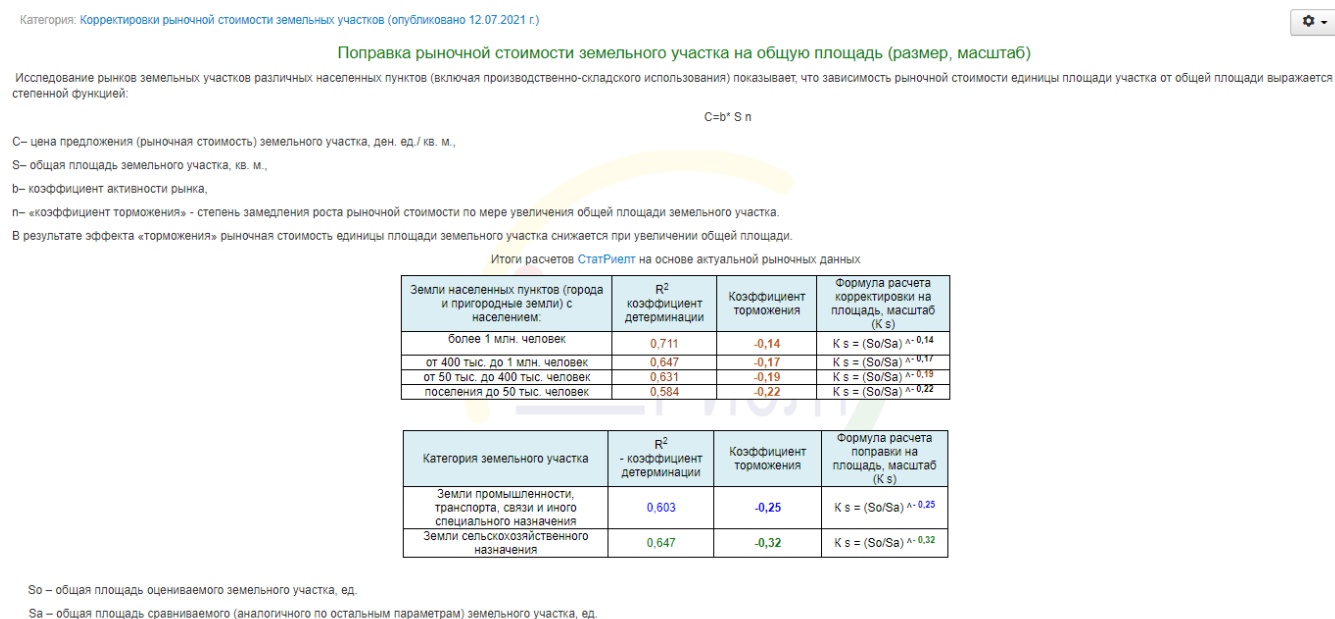
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость земельных участков снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Согласно данным портала СтатРиэлт¹⁶ полученные зависимости стоимости участков от площади приведены на рисунке ниже.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2021 года



Источник: <https://statielt.ru/>

Рисунок 6 – Скриншот страницы портала «СтатРиэлт»

В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$k = ((S_o/S_a)^n - 1) * 100\%$$

S_o Площадь оцениваемого объекта, кв.м

S_a Площадь объекта-аналога, кв.м.

n коэффициент торможения в соответствии с рисунками выше

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

¹⁶ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2550-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2021-goda>

Наличие коммуникаций. Корректировка по данному фактору проводилась согласно данным портала СтатРиэлт¹⁷.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2021 г.)



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

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Источник: <https://statielt.ru/>

Рисунок 7 – Скриншот страницы портала «СтатРиэлт»

Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Корректировка по данному показателю производилась по следующей формуле:

$$K = (K_{OO} / K_{OA} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

K_{OA} – коэффициент корректировки объекта-аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

Наличие благоустройства. Корректировка по данному фактору проводилась согласно данным портала СтатРиэлт¹⁸.

¹⁷ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2556-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

¹⁸ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2548-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежных с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,19	1,10
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривъездной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью – для участков производственного и складского назначения	1,07	1,20	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,08	1,23	1,15
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,03	1,08	1,05
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Источник: <https://statrielt.ru/>

Рисунок 8 – Скриншот страницы портала «СтатРиэлт»

Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Корректировка по данному показателю производилась по следующей формуле:

$$K = (K_{OO} / K_{OA} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

K_{OA} – коэффициент корректировки объекта-аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

11.1.6. Коэффициент вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода среднего значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднего арифметического.

Формула коэффициента вариации результирующего признака:

$$V = \frac{s}{y} \cdot 100\%$$

где s – стандартное отклонение ошибки,

y – среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 13,3 %, что свидетельствует о выравненности исследуемых значений, следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования полученного значения скорректированных цен объектов-аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая полученные выше значения коэффициента вариации, Оценщик счел возможным использовать результат сравнительного подхода при имеющихся аналогах.

11.1.7. Итоговый расчет

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено пропорционально количеству аналогов.

Расчетные таблицы по объектам оценки в рамках сравнительного подхода приведены ниже.

Расчет стоимости земельного участка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8

Таблица №8

Факторы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Ссылка	Задание на оценку	https://spb.cian.ru/sale/suburban/262933362/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/263434850/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/236388732/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/263714498/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/264364256/
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Дата сделки/предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Местонахождение, адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Новые Дубки ДНП, ул. Земляничная, 7	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Новые Дубки ДНП	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Новые Дубки ДНП, ул. Парковая	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Новые Дубки ДНП, пер. Тенистый, 9	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Новые Дубки ДНП
Категория земель	ЗСХ	ЗСХ	ЗСХ	ЗСХ	ЗСХ	ЗСХ
Назначение	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Площадь участка, кв.м	1 446	1 400	1 100	2 800	1 430	1 350
Благоустройство	не благоустроен	ограждение	не благоустроен	ограждение с автомат.воротами	ограждение	ограждение
Состояние	не разработан	не разработан	не разработан	не разработан	не разработан	не разработан
Наличие построек	свободен	свободен	свободен	свободен	свободен	свободен
Инженерная обеспеченность участка	не обеспечен	электричество	не обеспечен	электричество, водоснабжение	водоснабжение	электричество
Цена предложения, руб.	-	2 549 000	2 000 000	4 900 000	3 600 000	3 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	-	1 821	1 818	1 750	2 517	2 222
Корректировки по первой группе элементов сравнения						
Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м	-	1 821	1 818	1 750	2 517	2 222
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Факторы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 821	1 818	1 750	2 517	2 222
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 821	1 818	1 750	2 517	2 222
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка (%)	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 639	1 636	1 575	2 266	2 000
Дата сделки/предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Дата сделки/предложения	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Корректировка (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 639	1 636	1 575	2 266	2 000
<i>Корректировки по второй группе элементов сравнения</i>						
Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 639	1 636	1 575	2 266	2 000
Местонахождение, адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколовское с/пос, Новые Дубки ДНП, ул. Земляничная, 7	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколовское с/пос, Новые Дубки ДНП	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколовское с/пос, Новые Дубки ДНП, ул. Парковая	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколовское с/пос, Новые Дубки ДНП, пер. Тенистый, 9	Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколовское с/пос, Новые Дубки ДНП
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 639	1 636	1 575	2 266	2 000
Категория земель	ЗСХ	ЗСХ	ЗСХ	ЗСХ	ЗСХ	ЗСХ
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 639	1 636	1 575	2 266	2 000
Назначение	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Факторы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 639	1 636	1 575	2 266	2 000
Площадь участка, кв.м	1 446	1 400	1 100	2 800	1 430	1 350
Корректировка, %	-	-1,0%	-8,4%	23,5%	-0,4%	-2,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 622	1 499	1 946	2 258	1 957
Благоустройство	не благоустроен	ограждение	не благоустроен	ограждение с автомат.воротами	ограждение	ограждение
Корректирующий коэффициент	1,00	1,05	1,00	1,08	1,05	1,05
Корректировка, %		-4,8%	0,0%	-7,4%	-4,8%	-4,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 545	1 499	1 802	2 150	1 863
Состояние	не разработан	не разработан	не разработан	не разработан	не разработан	не разработан
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 545	1 499	1 802	2 150	1 863
Наличие построек	свободен	свободен	свободен	свободен	свободен	свободен
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 545	1 499	1 802	2 150	1 863
Инженерная обеспеченность участка	не обеспечен	электричество	не обеспечен	электричество, водоснабжение	водоснабжение	электричество
Корректирующий коэффициент	1,00	1,06	1,00	1,14	1,08	1,06
Корректировка, %	-	-5,7%	0,0%	-12,6%	-7,4%	-5,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 457	1 499	1 574	1 991	1 758
Коэффициент вариации	13,3%					
Весовой коэффициент	-	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Величина рыночной стоимости за земельный участок, руб./кв.м						1 656
Рыночная стоимость земельного участка, руб.						2 394 300

Факторы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Рыночная стоимость земельного участка (округл.), руб.						2 390 000

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик Объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных в отчете подходов. Целью сопоставления стоимостей или согласования результатов является определение итоговой величины рыночной и ликвидационной стоимости, как наиболее вероятной стоимости прав на Объект оценки, через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

Согласно Заданию на оценку, оценке подлежит земельный участок площадью 1446 кв.м, кад. номер 47:07:0120006:122, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки (ст. 25 ФСО №1) в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

В расчете Объекта оценки применен сравнительный подход. Преимущества и недостатки этих подходов описаны ниже.

Сравнительный подход. Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог.

В данном Отчете при реализации сравнительного подхода Оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход более точно учитывает влияние рыночной и ликвидационной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной.

Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной и ликвидационной стоимости, и при согласовании ему присвоен вес, равный 100%.

Учитывая особенности оцениваемого Объекта, точность исходной информации, а также ситуацию на рынке Объекта, Оценщик не видит оснований не доверять результату, полученному данным подходом. Подходу присвоен вес 100%.

Окончательное суждение о стоимости Объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица №9

Подход к оценке	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках подхода, руб.	Вес	Доля в стоимости, руб.
Сравнительный подход	2 390 000	100%	2 390 000
Затратный подход	не применялся	-	-
Доходный подход	не применялся	-	-
Согласованная стоимость, руб.			2 390 000
Рыночная стоимость (округленно), руб.			2 390 000,00

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8, по состоянию на дату оценки – 21.09.2021 составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок площадью 1446 кв.м, кад. номер 47:07:0120006:122, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8	2 390 000,00

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

13.1. Анализ ликвидности оцениваемого имущества

Согласно Методическим рекомендациям Ассоциации Российских банков при проведении оценки для целей кредитования¹⁹ необходимо проведение анализа ликвидности оцениваемого имущества, что обусловлено спецификой оценки для целей залога. Проведение анализа ликвидности предполагает определение Оценщиком степени ликвидности оцениваемого имущества, предполагаемого срока рыночной экспозиции объекта для оценки величины ликвидационной стоимости объекта оценки.

Ликвидность потенциального предмета залога – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков, связанных с обеспечением залога. Помимо принципиальной возможности принятия имущества в залог в силу правовых обстоятельств, кредитную организацию (банк) интересует принципиальная возможность и быстрота реализации объекта – то есть его ликвидность. Ошибки в определении степени ликвидности достаточно критичны для банка.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В рамках настоящей Оценки, согласно Рекомендациям АРБ, Оценщик исходил из того, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи. Срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Согласно рекомендациям АРБ, Оценщику необходимо охарактеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица №10

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Основное назначение предложенной градации – последующее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. По мнению Оценщика, подтип спроса для Объекта оценки характеризуется как «слабозластичный».

Состояние оцениваемого объекта оценивается как «хорошее», что в целом, по мнению Оценщика, не повышает ликвидность имущества.

Соответствие современным технологиям. Применительно к недвижимости можно отметить следующие факторы, влияющие на ликвидность объекта: наличие парковки, удобство планировки, обеспеченность связью и коммуникациями, состояние системы безопасности.

¹⁹ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2008 г.

Объект оценки не соответствует современным технологиям в отношении указанных характеристик.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, производственные объекты с большой площадью или объемом. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик.

Оцениваемый земельный участок имеет стандартную общую площадь, что в целом, по мнению Оценщика, повышает ликвидность имущества.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

В рамках настоящей Оценки оценивается один земельный участок, фактор «количество» не окажет существенного влияния на ликвидность Объекта.

Месторасположение. По мнению участников рынка, срок экспозиции объекта недвижимости, прежде всего, зависит от месторасположения. Недвижимость в центре города продается быстрее, в сравнении с удаленными от центра объектами, но и тут время от времени возникают ситуации, когда выставленный на продажу объект достаточно долго остается в листингах и не может найти покупателя.

Оцениваемый объект расположен в Всеволожский районе Ленинградской области. Таким образом, местоположение оцениваемого объекта, по мнению Оценщика, в целом увеличивает его ликвидность.

Данные факторы в совокупности определяют ликвидность Объекта, и соответственно период, в течение которого он может быть продан.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов, реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлторские компании.

Среднерыночный срок экспозиции Объекта оценки (разумно долгий период экспозиции объекта в типичных условиях продажи). В данном Отчете, принимая во внимание особенности месторасположения, назначения, технического состояния оцениваемого объекта, тенденций рынка недвижимости. Согласно данным портала «СтатРиелт»²⁰, оцениваемый объект недвижимости вероятнее всего будет иметь срок рыночной экспозиции около 8 месяцев.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 12.07.2021 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	1	10	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	16	8	7	9	10
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	18	9	7	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	26	13	11	14	17

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2559-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2021-goda>

Рисунок 9 - Страница портала «СтатРиелт»

Вынужденный срок экспозиции Объекта оценки (фиксированный период экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи). В соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ (действующая редакция от 13.07.2015) и Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 №102-ФЗ, не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже имущества, далее срок проведения торгов составляет не более 1 месяца. В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимся залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество. Таким образом, данная процедура имеет продолжительность примерно 2 месяца.

В рамках настоящего Отчета под сроком вынужденной реализации Оценщик понимал данный период времени, равный 2 месяцам.

Формирование вывода о степени ликвидности

При формировании вывода о степени ликвидности Объекта оценки, Оценщик учел следующие основные критерии, влияющие на степень его ликвидности:

- юридические, экономические и технические характеристики Объекта оценки (полнота и актуальность оформления правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, вид права);
- перспективы развития локального местоположения Объекта оценки (в т.ч. и перспективы строительства новых объектов или реконструкции существующих);
- физическое состояние Объекта оценки, степень его инженерной оснащенности;
- местоположение, близость к транспортным магистралям, развязкам, отсутствие / наличие близлежащих конкурентов;
- тенденции на рынке оцениваемого вида недвижимости в регионе.

Учитывая упомянутые особенности оцениваемого имущества, влияющие на степень его ликвидности, а также анализ рынка Объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что Объект оценки характеризуется средним уровнем ликвидности, срок реализации составляет 11 месяцев.

Потенциальные покупатели и условия продажи Объекта оценки

По мнению Оценщика, оцениваемый Объект недвижимости может быть продан на открытом рынке по рыночной цене после должного маркетинга в результате коммерческой сделки между хорошо информированными и действующими в своих интересах сторонами, типичными для субъектов местного рынка.

Потенциальными покупателями оцениваемого имущества могут выступать типичные участники местного рынка недвижимости, хорошо осведомленные о предмете сделки.

Предполагаемыми условиями продажи оцениваемого имущества, по мнению Оценщика, будут типичные для данного рынка условия, 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;
- 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.

Выводы по анализу ликвидности оцениваемого имущества:

В рамках данного Отчета, степень ликвидности определена на основании анализа рынка объектов, совершенных сделок и/или публичных оферт по купле-продаже аналогичного имущества.

Учитывая особенности оцениваемого имущества, влияющие на степень его ликвидности, а также анализ рынка Объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что Объект оценки характеризуется средним уровнем ликвидности.

Согласно проведенному анализу, оцениваемый Объект недвижимости вероятнее всего будет иметь срок рыночной экспозиции 11 месяцев.

Потенциальными покупателями оцениваемого имущества могут выступать типичные участники местного рынка недвижимости, хорошо осведомленные о предмете сделки, действующие в своих интересах. При этом предполагаемыми условиями продажи Объекта оценки, по мнению Оценщика, будут типичные для данного рынка условия.

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При расчете ликвидационной стоимости использовалась методика, разработанная в цикле работ Виктора и Валерия Галасюков.

Переход от рыночной стоимости объекта залога, определяемой при заключении договора залога, к ликвидационной стоимости предмета залога осуществляется путем умножения рыночной стоимости на понижающий ликвидационный коэффициент.

$$C_{ликв}(T) = C_{рын}(T) * K_{ликв}, \text{ где}$$

$C_{ликв}(T)$ - ликвидационная стоимость объекта залога в момент времени T ;

$C_{рын}(T)$ - рыночная стоимость объекта залога в момент времени T ;

$K_{ликв}$ - ликвидационный коэффициент, определяющий величину снижения стоимости объекта залога вследствие нетипичных условий реализации объекта залога.

Временная зависимость рыночной стоимости определяется, в частности, динамикой рыночной конъюнктуры, устареванием и износом объекта и т.д.

Нетипичность условий реализации объекта залога в общем случае обусловлена двумя основными факторами:

- фактором ограниченности времени продажи;
- фактором вынужденности продажи - психологического аспекта, воздействующего на инициативу покупателей.

В этих условиях ликвидационный коэффициент определится следующим образом:

$$K_{ликв} = K_{врем} * K_{вын}, \text{ где}$$

$K_{врем}$ - коэффициент, учитывающий фактор ограниченности времени продажи;

$K_{вын}$ - коэффициент, учитывающий влияние фактора вынужденности продажи на ликвидационную стоимость объекта.

Фактор ограниченности времени продажи

Формулу, описывающую зависимость $K_{врем}$ от времени ликвидационной реализации объекта, представим в следующем виде:

$$K_{врем} = (1 + i)^{-T\delta}, \text{ где}$$

T_d - период дисконтирования (лет);

i - годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

$$T_d = T_p - T_\phi, \text{ где}$$

T_p - разумно долгий период экспозиции объекта в типичных условиях продажи (лет);

T_ϕ - фиксированный период экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи (лет).

На рисунке ниже показана зависимость $K_{врем}$ от эффективной ставки доходности ликвидационной реализации объекта и разных значений T_d .

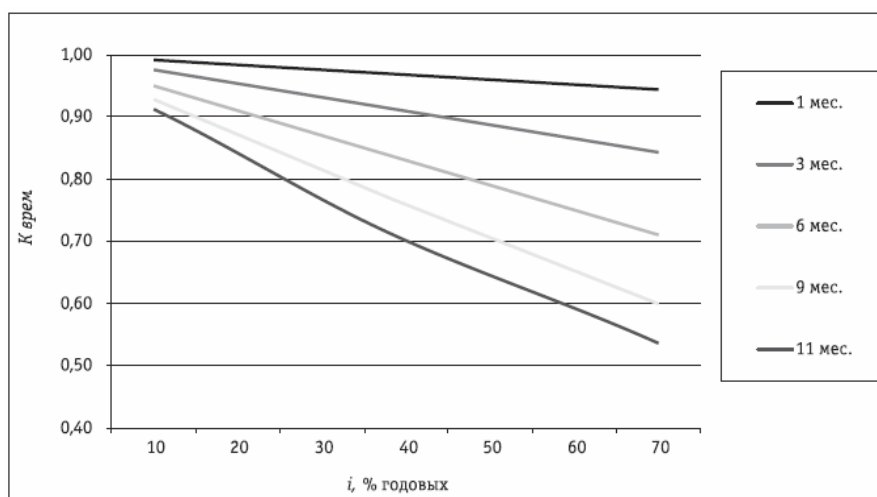


Рисунок 10 - Зависимость фактора ограниченности времени ликвидационной реализации объекта от эффективной ставки реализации и разных значений T_d

Отчетливо видно, что фактор ограниченного времени ликвидационной реализации объекта может оказывать существенное влияние на отношение рыночной и ликвидационной стоимости одного и того же объекта.

Существенно, что степень влияния временного фактора значительно возрастает с ростом i .

По предложению авторов методики²¹, «если объект оценки является объектом залога и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным».

Фактор вынужденности продажи (коэффициент эластичности спроса по цене)

В цикле работ Виктора и Валерия Галасюков²² для оценки фактора вынужденности продажи предложено опираться на понятие «эластичность спроса по цене» реализуемого объекта. При этом авторами получено выражение для коэффициента эластичности спроса по цене $K_{эл.спроса}$, который оказывает понижающее влияние на величину рыночной стоимости объекта (при этом $K_{вын.} = K_{эл.спроса}$).

В соответствии с моделью, предложенной Виктором и Валерием Галасюками, при наличии данных, необходимых для определения коэффициента эластичности спроса по цене ($K_{эл.спроса}$), он может быть определен по формуле:

$$K_{эл.спроса} = th|ED|, \text{ где}$$

th - гиперболический тангенс;

ED — эластичность спроса по цене.

²¹ Галасюк Виктор В., Галасюк Валерий В. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1595>

²² Галасюк Виктор В., Галасюк Валерий В. «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1608>

Такой вид зависимости использован авторами, исходившими из сугубо качественных соображений: гиперболический тангенс принимает значения от нуля и стремится к единице, никогда ее не достигая. Следовательно, при желании можно принимать иной вид зависимости с аналогичными характеристиками.

Для вычисления значения эластичности спроса по цене можно использовать следующую формулу:

$$ED = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} \div \frac{P_2 - P_1}{P_2 + P_1}, \text{ где}$$

ED - эластичность спроса по цене;

Q_1 - исходная величина спроса на объект;

Q_2 - итоговая величина спроса на объект;

P_1 - исходная цена объекта;

P_2 - итоговая цена объекта.

С учетом того, что эластичность спроса по цене, как правило, берут по абсолютной величине, она может принимать значения от 0 до ∞ .

В зависимости от значения эластичности спроса по цене чаще всего различают следующие типы спроса:

- абсолютно неэластичный - $|ED| = 0$, когда величина спроса не изменяется при изменении цены;
- неэластичный - $0 < |ED| < 1$, когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;
- с единичной эластичностью - $|ED| = 1$, когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;
- эластичный - $|ED| > 1$, когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;
- абсолютно эластичный - $|ED| = \infty$, когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

Следует отметить, что абсолютно эластичный и абсолютно неэластичный спрос практически невозможно встретить в реальных экономических условиях.

Таким образом, чем больше значение эластичности спроса по цене, тем незначительнее, при прочих равных условиях, величина ликвидационной стоимости объекта отличается от величины его рыночной стоимости.

В случаях, когда достоверные данные, позволяющие рассчитать эластичность спроса по цене, отсутствуют, предлагается использовать упрощенный порядок определения коэффициента эластичности спроса по цене, приведенный в таблице ниже.

Таблица ниже представляет собой наиболее простой вариант зависимости $K_{эл.спроса}$ от двух параметров, каждый из которых принимает по три значения. При желании можно увеличить как количество параметров, так и количество возможных значений, и тем самым повысить точность определения $K_{эл.спроса}$.

Рекомендуемый упрощенный порядок определения коэффициента эластичности спроса по цене

Таблица №11

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_{эл.спроса}$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1,00
	Средняя	Сильноэластичный	1,00
	Значительная	Среднеэластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо неэластичный	0,68

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_{эл.спроса}$
Незначительное	Незначительная	Средне неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	Определение коэффициента эластичности не имеет смысла

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции»

Расчет ликвидационного коэффициента для Объекта оценки приведен в следующей таблице.

Таблица № 12

Величина	Рассчитанное значение
T_p - разумно долгий период экспозиции объекта в типичных условиях продажи, лет	8 месяцев ²³ = 8/12 = 0,6666 года
T_f - фиксированный период экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи, лет	2 месяца ²⁴ = 0,1666 года
T_d - период дисконтирования, лет	6 месяцев = 0,5 года
i - годовая ставка дисконта ²⁵	14,65%
$K_{врем}$ - фактор ограниченности времени продажи	0,9339
$K_{вын.} = K_{эл.спроса}$ - фактор вынужденности продажи (коэффициент эластичности спроса по цене)	0,9400
$K_{ликв.}$ - ликвидационный коэффициент	0,8779

В результате ликвидационный коэффициент составляет 87,79%.

Таким образом, ликвидационная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8, по состоянию на дату оценки – 21.09.2021 г. округленно составляет:

Наименование объекта	Ликвидационная стоимость, руб.
земельный участок площадью 1446 кв.м, кад. номер 47:07:0120006:122, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8	2 100 000,00

²³ Данные портала «СтатРиэлт».

²⁴ См. выше.

²⁵ Среднерыночная годовая ставка по кредитам для физических лиц от 91 до 180 дней (http://cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat).

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

Рыночная и ликвидационная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8, по состоянию на дату оценки – 21.09.2021 г. составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
земельный участок площадью 1446 кв.м, кад. номер 47:07:0120006:122, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравная, уч.8	2 390 000,00	2 100 000,00

Оценщик

Забелина А.В.

**Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**

Данилов П.В.

15. БИБЛИОГРАФИЯ

Нормативные документы

1. «Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями
2. Федеральные стандарты оценки:
 - «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
 - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
 - «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
 - «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
 - «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №721
 - Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ».

Другие данные и литература, используемые в отчете:

1. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М., 1998;
2. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М: Дело ЛТД, 1995. – 480 с.
3. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. – СПб, 1997. – 172 с.
4. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., СПбГТУ, 1997 г.
5. Методологические основы оценки стоимости имущества / Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. – М.: Интерреклама, 2003. – 688 с.
6. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
7. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с.
8. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 494 с.
9. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 536 с.
10. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. -М.: Финансы и статистика, 2008.-368 с.
11. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
12. Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2010. – 176 с.
13. Пупенцова С.В. Основы оценки активов и бизнеса: учеб. пособие. СПб.: кафедра ЭМНиТ СПбГПУ, 2011. – 218 с.
14. Бухарин Н.А., Озеров Е.С., Пупенцова С.В., Шаброва О.А. Оценка и управление стоимостью бизнеса: учеб. пособие / под общей ред. Е.С. Озерова – СПб. ЭМНиТ, 2011 – 238 с.
15. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной и ликвидационной стоимости методом сравнительного анализа// «Вопросы оценки». 2002. №1.
16. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом// «Вопросы оценки». 2003. №1.
17. Грибовский С.В. Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования. М.: Оценочная деятельность, №3, 2007.

18. Справочники КО-ИНВЕСТ «Жилые дома 2016».

Сайты Интернет

1. Информация Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru>).
2. Информация Петростата (<http://petrostat.gks.ru/>).
3. Информация сайтов: <http://www.cian.ru/>.
4. Информация НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (<http://statrielt.ru>).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Фотографии объекта оценки



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

основании запроса от 17.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
г. № <u> </u> Раздела 1	Всего листов раздела 1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.2021 № 99/2021/418155920			
астровый номер:		47:07:0120006:122	
номер кадастрового квартала:	47:07:0120006		
дата присвоения кадастрового номера:	30.07.2010		
номер присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
адрес:	Ленинградская область, Всеволожский район, ДНП «Новые Дубки», ул. Дубравы		
площадь:	1446 кв. м		
кадастровая стоимость, руб.:	1085700.18		
кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	47:07:0120006:10		
кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
г. № <u> </u> Раздела 1	Всего листов раздела 1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.2021 № 99/2021/418155920			
астровый номер:		47:07:0120006:122	
категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
вид разрешенного использования:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества		
сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории преобладающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой экономической зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемых территорий и объектов, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального (или местного) (или муниципального) значения:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект зонирования территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
т. № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.2021 № 99/2021/418155920			
островной номер:		47:07:0120006:122	

полный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для использования наемного дома социального использования и наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Другие отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения п. 3.1 отсутствуют.
Исходитель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ИОНН 7725114488

государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

земельный участок		<small>(вид объекта недвижимости)</small>
т. № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> №: <u> </u>	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
09.2021 № 99/2021/418155920		
астровый номер:		47:07:0120006:122
Правообладатель (правообладатели):		1.1. Степунин Роман Александрович
Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 47-47/013-47/013/001/2015-562/2 от 30.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	31.05.2021
	номер государственной регистрации:	47:07:0120006:122-47/060/2021-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		'Постановление о запрете на совершение действий по регистр №463246008/7801 от 24.05.2021, Василеостровский РОСП, Василеостровская Александра Александровна, 550930/20/78001-ИП
3.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	02.09.2016
	номер государственной регистрации:	47-47/013-47/013/015/2016-4033/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный (7725114488
основание государственной регистрации:		'Договор об ипотеке (залоге) земельного участка' №1635951/04.07.2016; 'Кредитный договор' №1635951/0192 от 04.07.2016
Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
т. № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.2021 № 99/2021/418155920			
астровый номер:		47:07:0120006:122	

план (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
-------------------------------	-----------------------	--	--

государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
т. № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
09.2021 № 99/2021/418155920			
астровый номер:		47:07:0120006:122	

описания о характерных точках границы земельного участка

система координат: Местная 167
на №

номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность от координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	478802.81	2218278.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	478816.74	2218278.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	478833.01	2218277.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	478849.18	2218275.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478851.12	2218287.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	478833.46	2218303.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	478815.97	2218318.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	478801.69	2218318.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют

государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

ельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
т № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
09.2021 № 99/2021/418155920		
астровый номер:		47:07:0120006:122
ан (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>47:07:0120006:122/1</u>
сштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
ударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

ельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
т № <u> </u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
09.2021 № 99/2021/418155920		
астровый номер:		47:07:0120006:122
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект нед или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	317	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Зем кодекса Российской Федерации, Справка о балансовой принадлежности № № ПрЭС/038/951-9 от 04.02.2014, срок действия: 13.04.2015
ударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

ельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
т № <u> </u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
09.2021 № 99/2021/418155920		
астровый номер:		47:07:0120006:122
ведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка		
тный номер части: 1		
тема координат: Местная 167		
а №		

номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения характерных точек границы части земельного участка
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	478851.12	2218287.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	478833.46	2218303.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	478815.97	2218318.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	478849.97	2218280.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
0	478806.8	2218318.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют

государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Информация, использованная в расчетах

Копии интернет страниц. Предложения по продаже земельных участков

https://spb.cian.ru/sale/suburban/262933362/


spb.cian.ru/sale/suburban/262933362/

Зок – ООО «Ин... Statrielt - продажа... Процентные ставк... Яндекс Добро пожаловат... Объединить PDF ф... Конвертация PDF... Циан - база недви... Авито: недвижимо...

Участок, 14 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос. Новые Дубки ДНП, ул. Земляничная 7 На карте

В избранное



4 фото

14 сот.
Площадь

Продается красивый, участок с небольшим уклоном в коттеджном поселке "Новые дубки".
Участок 14 соток с одной стороны граничит с лесом, с 2-х сторон уже живут соседи.
Поселок находится в живописном месте в 29 км от города по "Новоприозерскому" шоссе, неподалеку от п. Керро и железнодорожной станции Грузино.
"Новые дубки" расположены между двух озер - оз. Лемболовское и оз. Ройка до каждого можно прогуляться пешком или доехать на велосипеде.
В поселке построен административный корпус, где предлагаются помещения для организаций предоставляющих разные виды услуг. Проведен оптико-волоконный интернет, к которому могут подключиться все проживающие в поселке.
Кроме того, в поселке построены и уже открыты:детская площадка; игровая площадка; спортивная площадка;продуктовый магазин. . Номер в базе: 6414123.

Циан ипотека
Подходит для господдержки от 5,5%
Ипотека онлайн

Онлайн-показ
2 549 000 ₽ + 182 071 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 958 775-32-06
SMS-и сообщения в мессенджере доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Циан. ИПОТЕКА
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Антонина Владимировна Ягунова
Опытный РГО
Документы агентства проверены
На рынке с 2018 года
Еще 4087 объектов

Антонина Владимировна Ягунова
Нет отзывов

РЕКЛАМА
Квартал «План Град»
Современный проект таунхаусов в Петергофе для комфортной жизни рядом с природой. Первая очередь готова!
+7 (812) 408-77-88

РЕКЛАМА
КП «Резиденция у озера»
Участки от 6 млн руб. во Всеволожском районе. Первая линия озера, собственный песчаный пляж, кристальночистая вода. Простор для жизни
+7 (812) 250-65-32

РЕКЛАМА
Коттеджный поселок «Ремесло Парк»
Система жить за городом. Участки от 10 до 25 соток с минимальными инвестициями в инфраструктуру! в сезонном лею. 30 мин от СПб.
+7 (812) 421-71-45

https://spb.cian.ru/sale/suburban/263434850/


spb.cian.ru/sale/suburban/263434850/

Зок – ООО «Ин... Statrielt - продажа... Процентные ставк... Яндекс Добро пожаловат... Объединить PDF ф... Конвертация PDF... Циан - база недви... Авито: недвижимо...

Участок, 11 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос. Новые Дубки ДНП На карте

В избранное



8 фото

11 сот.
Площадь

Дачное некоммерческое партнерство
Статус земли

EMLS ID 306879. Новые Дубки находятся в 500 м. от шоссе Керро - Грузино. В поселке построены зоны отдыха, игровые площадки и магазины.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Циан ипотека
Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%
Ипотека онлайн

Онлайн-показ
2 000 000 ₽ 181 818 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 911 703-89-03
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Циан. ИПОТЕКА
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Агент Полегенько Евгения Юрьевна
Опытный РГО
Документы агентства проверены
Еще 212 объектов

Агент Полегенько Евгения Юрьевна
Нет отзывов

РЕКЛАМА
Клубный поселок «Парк»
Участки от 3 млн руб. Уютная атмосфера, сочной лес. Вода и электричество на каждом участке.
+7 (812) 445-73-98

РЕКЛАМА
КП «Резиденция у озера»
Участки от 6 млн руб. во Всеволожском районе. Первая линия озера, собственный песчаный пляж, кристальночистая вода. Простор для жизни
+7 (812) 250-65-32

РЕКЛАМА
Зимние коттеджи
Участки со своей береговой линией в 25 мин. от города. Индивидуальные дачи в

Участок, 28 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос. Новые Дубки
ДНП, ул. Парковая На карте

В избранное



Циан ипотека

Ваши реальные
ипотечные
ставки

Узнать онлайн

Онлайн-поиск

4 900 000 ₽ 175 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 958 605-55-56

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Верните в объявлении полагавшийся номер

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на Циан. И оставьте поле звонка

Написать сообщение

Циан ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

ТРИАСК

Опытный ИРМО

Документы агентств проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2012 года

Еще 33 объекта



10 фото



28 сот.

Площадь

Дачное некоммерческое партнерство

Статус земли

Отличный участок в Новых Дубках, закрытая Территория, детская площадка, Охрана 24 Часа, уборка территории и вывоз снега зимой. (КУ 3000 в месяц)
Подключено электричество (100 тысяч)
Сделана скважина с питьевой водой (860,тысяч)
Установлен Забор вокруг участка с автоматическими откатными воротами (1,2 мил.)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь надёжных риелторов

Риелтор-партнёр Циан поможет купить или продать любую недвижимость

Оставить заявку риелтору

Проверка недвижимости

Юристы проверят недвижимость, чтобы её покупка завершилась новосельем, а не судом

Узнать подробности

Общая информация

Электричество

Водоснабжение



Квартал «Тань Град»
Современный проект таунхаусов Петергофа для комфортной жизни с парковой. Первые очереди готовы
+7 (812) 408-77-88



Коттеджный поселок «Новое Со»
Поселение участка и дома. Коттедж поселок со всеми коммуникациями Уютный интерьер. Полностью заселен.
+7 (812) 777-03-28



Резиденция MillCreek
Резиденция премиум-класса от 1,5 Дача от 14000 до 300000. Участки до 24 соток. Плаж, гольф, ресторан спортзал. 30 минут езды от СПб. Остаточные звонки.
+7 (812) 622-66-55

Застройщик ООО «Ай Резиденс»


spb.cian.ru/sale/suburban/263714498/

look - ООО «Ин... Statrielt - продажа... Процентные ставк... Яндекс Добро пожаловат... Объединить PDF ф... Конвертация PDF... Циан - база недви... Авито: недвижимо...

Участок, 14,3 сот.

Ленинградская область Всеволожский район. Лесколоское с/пос. Новые Дубки ДНП пер. Тенистый, 9 На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Сохранить](#) [Избранное](#)



14.3 сот. **Дачное некоммерческое партнерство**
Площадь Статус земли

Продан участок, в ДНП "Новые Дубки".
Ровный, сухой, с трех сторон есть забор, вода-скважина.
Тихая туликовая улица, не будет шума, пыли. Соседи построились.
Хороший вид на лес.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Помощь надёжных риелторов
Риелтор-партнёр Циан поможет купить или продать любую недвижимость

[Оставить заявку риелтору](#)

Проверка недвижимости
Юристы проверят недвижимость, чтобы её покупка завершилась новосельем, а не судом

[Узнать подробности](#)

Общая информация
* Водоснабжение

3 600 000 Р 251 748 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 958 770-03-50

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, оцените, что мыши это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Собственник
ID 3409020

РЕКЛАМА

Коттеджный поселок «Новое Соймино»
Поселение участка и дома. Коттеджный поселок со всеми коммуникациями. Уютный климат. Поселок зеленый.
+7 (812) 777-03-28

РЕКЛАМА

Резиденция МИОСтек
Резиденция премиум-класса от 29 млн ₽. Дома от 148м² до 500м². Участок от 10 до 50 соток. Плаж, поля, рестораны, спортзал. 30 минут езды от СПб. Оставляйте заявку!
+7 (812) 622-66-35

Застройщик: ООО «АВ Резиденс»

РЕКЛАМА

КП «Резиденция у озера»
Участки от 6 млн руб. во Всеволожском районе. Первая линия озера, собственный песчаный пляж, круглогодичная охота. Простор для жизни.
+7 (812) 250-05-32


spb.cian.ru/sale/suburban/264364256/

look - ООО «Ин... Statrielt - продажа... Процентные ставк... Яндекс Добро пожаловат... Объединить PDF ф... Конвертация PDF... Циан - база недви... Авито: недвижимо...

Участок, 13,5 сот.

Ленинградская область Всеволожский район. Лесколоское с/пос. Новые Дубки ДНП На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Сохранить](#) [Избранное](#)



13.5 сот. **Дачное некоммерческое партнерство**
Площадь Статус земли

EMLS ID 700207004. 298069 Предлагаются к продаже 3 участка. площадью по 13,5 соток в ДНП "Новые Дубки". Поселок охраняемый. хорошие дороги. Достойные соседи. Возможность подключения зимнего водопровода. Электричество 15 кВт на участок. Собственность, межевание проведено. Участки расположены в центре поселка, примыкают друг к другу, ровные, сухие.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

3 000 000 Р 222 222 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 812 200-88-89

Пожалуйста, оцените, что мыши это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Русский Фонд Недвижимости
✓ Документы агентства проверены
Ещё 3958 объектов

Сергей Карасев
Нет отзывов

РЕКЛАМА

Резиденция МИОСтек
Загородное дачное премиум-класса от 29 млн ₽. Дома построены и готовы к заселению. Площадь домов от 148м² до 500м². Приезжайте на просмотр!
+7 (812) 622-66-35

Застройщик: ООО «АВ Резиденс»

РЕКЛАМА

Коттеджный поселок «Ремна Парк»
Счастливое жить в городе. Участки от 13 до 25 соток с коммуникациями и инфраструктурой в сторону леса. 30 мин от СПб.
+7 (812) 421-71-65

РЕКЛАМА

КП «Резиденция у озера»
Участки от 6 млн руб. во Всеволожском районе. Первая линия озера, собственный песчаный пляж, круглогодичная охота. Простор для жизни.
+7 (812) 250-05-32

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
Документы оценщика



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyz.ru, soosib@soosibir.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 33, помещ. 10

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Забелиной Анны Владимировны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Забелина (Усанова) Анна Владимировна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»,
включен(а) в реестр оценщиков 05.02.2016 г. за регистрационным № 1245
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 0017-013 от 22.09.2016 по направлению «Прочие», № 023459-1 от 02.07.2021 по
направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «25» августа 2021г.

Дата составления выписки «25» августа 2021г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

М.П.



Ли В.Г.



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Забелина (Усанова) Анна Владимировна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0268

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023459-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

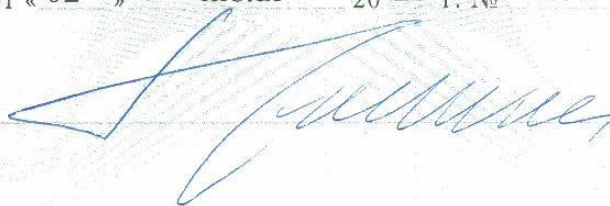
«Оценка недвижимости»

выдан Забелиной Анне Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.



015338 - KA1

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0311

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

14 008842

Настоящий диплом выдан Усаиловой
(Фамилия, имя, отчество)

Анне Владимировне
(Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 октября 2014 г. по 30 июня 2015 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО
(наименование образовательного учреждения)

Санкт-Петербургский государственный экономический
(наименование образовательного учреждения)

университет «Иммутилур» дополнительного
(наименование образовательного учреждения)

профессионального образования - 4 высшей
(наименование образовательного учреждения)

экономической школа
(наименование образовательного учреждения)

по программе «Оценка стоимости
предприятий (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 23 июня 2015 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Усаиловой
(Фамилия, имя, отчество)

Анны Владимировны
(Фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной
(наименование образовательного учреждения)

деятельности
(наименование образовательного учреждения)



Город Санкт-Петербург, 2015

ФСТУ «Санкт-Петербург», Формат 100x70, № 50/11-10

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/50002/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/50002/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Забелина Анна Владимировна**
Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Приозёрское шоссе, дом 18, корп. 2, лит.А, кв. 20

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 коп. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не предусмотрена.


Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «01» февраля 2021г. и действует по 23 часа 59 минут «31» января 2022г. включительно
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока действия договора страхования и/или не позднее 3-х (трех лет) с даты окончания настоящего Договора.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б
Для предъявления претензий
0003/03



Страхователь:
Забелина Анна Владимировна
 / Забелина А.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«18» января 2021г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/50032/21-1

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/50032/21-1 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»
Местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7 стр. А.
ИНН 7736577287.

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере: **1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.**

Франшиза: по настоящему Договору не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2021 г. и действует до «20» августа 2022г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока действия договора страхования и/или не позднее 3-х (трех лет) с даты окончания настоящего Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Лазовский А.С./

Страхователь:
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



/Данилов П.В./

Место и дата выдачи полиса: г. Москва, «19» августа 2021 г.