

### Информационное письмо

В соответствии с Муниципальным контрактом №065 от 17.06.2022 г. произведена оценка рыночной стоимости земельного участка.

Целью оценки является определение рыночной стоимости земельного участка для реализации.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №№297, 298, 299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденные Советом РОО 29.12.2020 г.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к выводу:

Рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер 47:19:0105024:57, площадью 990 кв. м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Пикалевское горосдкое поселение, г.Пикалево, ТСН "Металлург-1", линия 12-я, земельный участок 1241, 1142

по состоянию на 21 июня 2022 года составляет:

50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей

Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

С уважением, Генеральный директор ООО «Городская экспертиза» Витковский Виктор Олегович

### Содержание

Задание на оценку	
Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	
1.2. Сведения о Заказчике, Исполнителе и Оценщике	
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
1.6. Общие понятия оценки	8
1.7. Описание процесса оценки	9
Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.2. Описание местоположения	13
Раздел З. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1. Развитие экономики РФ.	
3.2. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	16
3.3. Обзор рынка земельных участков Ленинградской области	20
Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
Раздел 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДН ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	
Раздел 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	28
6.1 Область применения и ограничения сравнительного подхода	
6.2. Подход к оценке по сравнимым продажам	28
6.3. Оценка рыночной стоимости земельного участка	29
Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	40
Раздел 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	41
Раздел 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	42
Приложение 1 Источники информации	43
Информация сети Internet, используемая в расчетах	
Документы, предоставленные Заказчиком	
Приложение 2 Локументы Опенцика	50

### Задание на оценку

Администрация Пикалевского городского поселения (Заказчик) поручает ООО «Городская экспертиза» (Исполнитель) произвести оценку рыночной стоимости земельного участка.

### Объект оценки. Состав объекта оценки.

Земельный участок с кадастровым номером 47:19:0105024:57, площадью 990 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Пикалевское горосдкое поселение, г.Пикалево, ТСН "Металлург-1", линия 12-я, земельный участок 1241, 1142

Имущественные права на объект оценки: Собственность

Ограничения: Не зарегистрированы

**Цель и задачи оценки. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** Определение рыночной стоимости для совершения сделки купли-продажи. Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных выше целях. Эффективный срок оценки — в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Вид стоимости: Рыночная стоимость

Дата оценки: 21.06.2022 г.

**Граница интервала, в котором находится итоговый результат стоимости:** Приведение суждения Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находится стоимость объектов оценки, не предусматривается.

Срок проведения оценки: 10 (десять) рабочих дней

### Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность сведений из финансовых и иных документов, предоставленных по требованию Заказчика. Ответственность за информацию, относящуюся к исследованному объекту, несет Заказчик. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит ее проверку.

Оценщик не несет ответственность за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов, спецификаций, финансовых документов. Оценка не учитывает возможного присутствия вредоносных материалов и веществ в использованных для строительства объекта строительных материалах, в почве и в атмосфере, а также стоимость их удаления. Качественные характеристики объектов, местоположения, опасности наводнения и прочие факторы являются мнением оценщика, если в отчете отсутствует ссылка на нормативную или иную документацию, или литературу.

### Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

# 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки Общая информация, идентифицирующая объект оценки Вид определяемой стоимости Цель и задачи оценки Дата оценки Дата составления отчета	Земельный участок с кадастровым номером 47:19:0105024:57, площадью 990 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Пикалевское горосдкое поселение, г.Пикалево, ТСН "Металлург-1", линия 12-я, земельный участок 1241, 1142 Рыночная стоимость Определение рыночной стоимости для реализации 21 июня 2022 г.
Порядковый номер отчета	Отчет №200/22/2
Основание для проведения работы	Муниципальный контракт от 17.06.2022 года
Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, и прочие источники информации	См. Приложение 1
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	См. Раздел 1.3.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. строку «Цель оценки»). Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №297.
	Результаты оценки
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей

### 1.2. Сведения о Заказчике, Исполнителе и Оценщике

Заказчик	Администрация Пикалевского городского поселения ИНН 4722002364, КПП 471501001 Юр./Почт. адрес: РФ, 187600, Лен. обл., Бокситогорский р-н, Пикалево, ул. Речная, д. 4
Собственник	Муниципальное образование Пикалевское городское поселение Бокситогорского муниципального района Ленинградской области
Исполнитель	ООО «Городская экспертиза» ОГРН 1047855031311 Дата присвоения ОГРН – 05.07.2004 ИНН 7802302048, КПП 781401001 Юр. адрес: 197350, СПб, Комендантский пр., д.51, к.1, литер А, кв.4 Местонахождение: 197101 СПб, Кронверкская ул., д.5, оф.309. р/сч. 40702810055080003663 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург

	к/сч. 30101810500000000653		
	БИК 044030653		
	т/ф (812) 602-12-13		
	http://www.gorexpert.ru; e-mail: info@gorexpert.ru		
	Ответственность юридического лица застрахована АО		
	«АльфаСтрахование»		
	Сертификат страхования ответственности юридического лица		
	при осуществлении оценочной деятельности		
	№7862R/776/0000104/21 от 14.10.2021 г. Срок страхования: с		
	21.10.2021 г. по 20.10.2022 г.		
	Оценщик – Витковский Виктор Олегович		
	ИНН 780223237109		
	СНИЛС 006-162-537-13		
	Почтовый адрес оценщика/местонахождение оценщика:		
	197101, г. Санкт-Петербург, ул. Кронверкская, д. 5, оф.309		
	Номер контактного телефона: (812) 602-12-13		
	Адрес электронной почты: info@gorexpert.ru		
	Сведения о членстве в СРОО:		
	Ассоциация «Русское общество оценщиков», 1-й Басманный		
	переулок, д.2А, офис 5, г. Москва, 105066		
	http://sroroo.ru, info@sroroo.ru		
	Дата вступления: 12 сентября 2007г. Регистрационный номер: 000908		
Overver	Образование, сертификация, опыт работы, страхование:		
Оценщик	Государственный диплом о профессиональной переподготовке		
	в сфере «Оценка стоимости предприятия» ПП №559046. Дата		
	выдачи 20.04.2004г. Свидетельство о членстве в		
	саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциация		
	«Русское общество оценщиков» №0000377 от 22.07.2020г.,		
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности		
	по направлению «Оценка недвижимости» № 020045-1 от		
	31.05.2021г. Гражданская ответственность при осуществлении		
	профессиональной деятельности оценщика застрахована в		
	СПАО «ИНГОССТРАХ» (договор обязательного страхования		
	ответственности оценщика №433-		
	121121/21/0325R/776/0000001/21-000908 от 10.12.2021 г.		
	Период страхования с 01.01.2022 по 30.06.2023 года).		
	Стаж работы в оценочной деятельности 17 лет.		

### 1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки Общие условия

Нижеследующие условия подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовки и договоренностей по соглашению о проведении оценки, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не содержащиеся в тексте отчета, но относящиеся к нему, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объект оценки переходят другому лицу, т.е. распространяются на правопреемника Заказчика.

### Конфиденциальность

Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Заказчик дает Исполнителю и Оценщикам разрешение использовать отчет для предъявления в профессиональные общества и организации оценщиков для использования в качестве материала для профессиональной сертификации.

### Положения об ответственности

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность сведений из финансовых и иных документов, предоставленных по требованию владельцем. Ответственность за информацию, относящуюся к исследованному объекту, несет владелец объекта. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, и не проводят ее проверки.

### Освобождения от ответственности

Заказчик принимает на себя условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщиков от любого рода расходов и материальной ответственности, происходящей от иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования результатов работы, кроме случаев, когда судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения своих обязательств.

### Дополнительные работы

От Оценщиков не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, если не будут заключены дополнительные соглашения.

### Скрытые характеристики объекта

Оценщики не несут ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов, спецификаций, финансовых документов. Оценка не учитывает возможного присутствия вредоносных материалов и веществ в использованных для строительства объекта строительных материалах, в почве и в атмосфере, а также стоимость их удаления. Качественные характеристики объектов, местоположения, опасности наводнения и т.п. являются мнением оценщиков, если в отчете отсутствует ссылка на нормативную или иную документацию, или литературу.

### Особые условия и принятые оценщиком допущения

Представленные в отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что курс рыночных реформ в России не претерпит резких изменений, а курс доллара в цикле рыночного оборота объектов недвижимости окажется относительно стабильным. Произведенные анализ, расчеты и заключения основаны на уровне цен, состоянии рынка и тенденциях его развития, сложившиеся на дату оценки.

Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки.

Юридическая экспертиза прав собственности не проводилась.

Обмер земельного участка не производился. Значения площадей и других характеристик оцениваемого объекта приняты согласно документам, предоставленным Заказчиком.

Расчет проводился с помощью электронных таблиц программного обеспечения MS Excel, особенностью которого является высокая точность, т.е. использование большого количества знаков после запятой. В таблицах отчета приведены результаты, округленные до одного-двух знаков после запятой. Т.е. расчет проводился без округления промежуточных значений.

### 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №№297, 298, 299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г., Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденные Советом РОО 29.12.2020г.

# 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской

Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 1.6. Общие понятия оценки

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

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

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой слелки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

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

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта 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.

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

### 1.7. Описание процесса оценки

Проведение оценки согласно государственным стандартам включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
  - д) составление отчета об оценке.

**Заключение с заказчиком договора об оценке** подразумевает, в частности, формулирование цели и базы оценки, даты оценки. Оговариваются источники информации об объекте оценки, сроки проведения работ, вознаграждение оценщика.

Оценщик осуществляет **сбор и анализ информации**, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и

ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов осуществлялись на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости объектов недвижимости.

Описание подходов, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах отчета.

### Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание выполнено на основании инспекции, изучения предоставленных документов, а также интервью с заказчиком.

# Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация, полученная от Заказчика (ксерокопии документов):

- Выписка из ЕГРН от 08.06.2022 г.

### 2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	990 м <sup>2</sup>
Кадастровый номер	47:19:0105024:57
Адрес	Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Пикалевское горосдкое поселение, г.Пикалево, ТСН "Металлург-1", линия 12-я, земельный участок 1241, 1142
Право на земельный участок	Собственность
Ограничение (обременение) права	Не зарегистрировано
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для ведения садоводства
Кадастровая стоимость, руб.	25 146 руб.
Краткое описание	Земельный участок неблагоустроен, с уклоном более 20%, заросший
Коммуникации	Электричество
Транспортная доступность	До объекта оценки можно добраться автомобильным и общественным транспортом
Ближайшее окружение	Земли аналогичного назначения
Близость к магистралям	5,6 км – Вологодское шоссе
Наличие подъездной дороги	Есть

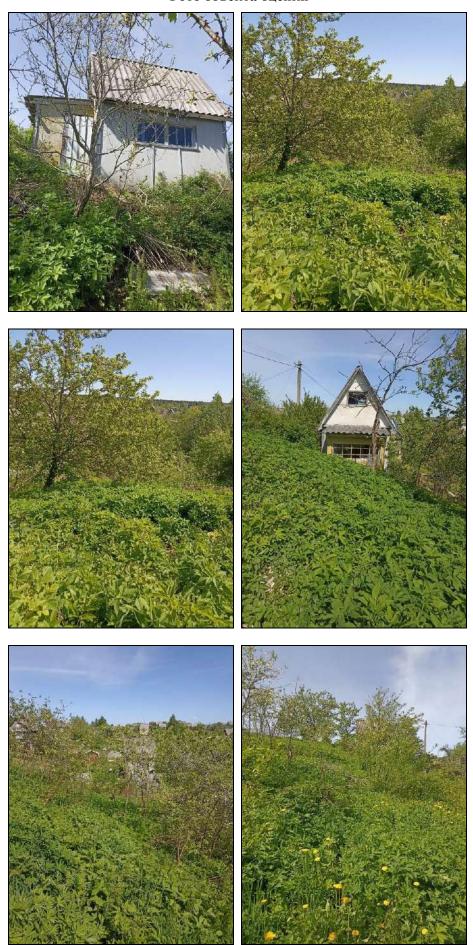
KADACAMPOBASK KADMA SEMENTAL PROJECT SEMENTAL SE

Объект оценки, представляет собой земельный участок из категории земель населенных пунктов для ведения садоводства. На участке расположено здание в ветхом состоянии.

Земельный участок расположен в СНТ Металлург-1. Участок неблагоустроен, не огорожен, имеет уклон более 20%.

Круглогодичный подъезд. Подъездные пути в удовлетворительном состоянии.

### Фото объекта оценки



### 2.2. Описание местоположения

### Местоположение объекта характеризуют следующие факторы:

A === 0.0		
Адрес	Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район,	
	Пикалевское горосдкое поселение, г.Пикалево, ТСН "Металлург-1",	
	линия 12-я, земельный участок 1241, 1142	
T	THIRD 12 M, SOMEODIDIN J 1801CK 12 11, 11 12	
Типичное использование	Дачная застройка	
окружающей земли	Au man saerponka	
Рельеф участка	Равнинный	
Транспортная	Расстояние до районного центра (Бокситогорск) — 33 км.	
доступность	Расстояние до остановки общественного транспорта «Сады-2»- 1,1 км	
	Вологодское шоссе-5,5 км	
	Выезд на КАД – 82 км	
Состояние окружающей	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по	
среды	Ленинградской области. Уровень шума средний.	
Обеспеченность	V.	
общественным	Удовлетворительная транспортная доступность автомобильным и	
' '	общественным транспортом	
транспортом	* * * * * * * * * * * * * * * * * * *	

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/

Пикалёво — город (с 1954 года) в Бокситогорском районе Ленинградской области. Образует Пикалёвское городское поселение (МО «город Пикалёво») как единственный населённый пункт в его составе. Город расположен в центральной части района близ автодороги А114 (Вологда — Новая Ладога) в 263 км к юго-востоку от Санкт-Петербурга.

Расстояние до районного центра, города Бокситогорска — 27 км.

Город находится на правом берегу реки Рядань.

Крупнейший город района, превосходит по населению районный центр Бокситогорск.

### Описание Бокситогорского района Ленинградской области

Бокситого́рский райо́н — муниципальное образование в юго-восточной части Ленинградской области Российской Федерации. Административный центр — город Бокситогорск.

Площадь района — 7,18 тыс. км², что составляет 9,59 % площади области. По этому показателю район занимает третье место в регионе.

### Граничит:

на востоке — с Вологодской областью (Бабаевский и Чагодощенский районы); на юге — с Новгородской областью (Хвойнинский и Любытинский районы); на северо-западе — с Тихвинским муниципальным районом.

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 250 км.

### Население [править | править код]

Численность населения						
1959	1970	1979	1989	1989 2002 <sup>[9]</sup>		
52 875	<b>≯</b> 55 665	<b>&gt;</b> 49 999	<b>№</b> 49 452	<b>才</b> 59 195	<b>&gt;</b> 55 100	
2009 <sup>[11]</sup>	<b>2010</b> <sup>[12]</sup>	<b>2011</b> <sup>[13]</sup>	2012 <sup>[14]</sup>	<b>2013</b> <sup>[15]</sup>	<b>2014</b> <sup>[16]</sup>	
<b>&gt;</b> 53 974	<b>&gt;</b> 53 842	<b>&gt;</b> 53 711	<b>&gt;</b> 52 956	<b>&gt;</b> 52 340	<b>&gt;</b> 51 941	
<b>2015</b> <sup>[17]</sup>	<b>2016</b> <sup>[18]</sup>	<b>2017</b> <sup>[19]</sup>	<b>2018</b> <sup>[20]</sup>	<b>2019</b> <sup>[21]</sup>	<b>2020</b> <sup>[2]</sup>	
<b>&gt;</b> 51 298	<b>&gt;</b> 50 756	<b>&gt;</b> 50 412	<b>&gt;</b> 50 019	<b>№</b> 49 256	<b>№</b> 48 625	

Бокситогорский муниципальный район как административно-территориальная единица делится на 7 поселений, как муниципальное образование — включает 7 муниципальных образований нижнего уровня, в том числе 3 городских поселения и 4 сельских поселения.

Nº ≑	Поселение 💠	Административный <b>+</b> центр	Количество населённых <b>♦</b> пунктов	Население (чел.)	Площадь (км²) \$
1	Бокситогорское городское поселение	город Бокситогорск	11	<b>№</b> 15 200 <sup>[2]</sup>	213,37 <sup>[1]</sup>
2	Ефимовское городское поселение	городской посёлок Ефимовский	82	<b>7</b> 4597 <sup>[2]</sup>	995,99 <sup>[1]</sup>
3	Пикалёвское городское поселение <sup>[31]</sup>	город Пикалёво	1	<b>№</b> 19 746 <sup>[2]</sup>	38,06 <sup>[1]</sup>
4	Большедворское сельское поселение	деревня Большой Двор	49	<b>&gt;</b> 1528 <sup>[2]</sup>	842,00 <sup>[1]</sup>
5	Борское сельское поселение	деревня Бор	32	<b>&gt;</b> 3279 <sup>[2]</sup>	699,21 <sup>[1]</sup>
6	Лидское сельское поселение	посёлок Заборье	37	<b>&gt;</b> 2187 <sup>[2]</sup>	1501,45 <sup>[1]</sup>
7	Самойловское сельское поселение	посёлок Совхозный	49	<b>7</b> 2088 <sup>[2]</sup>	421,38 <sup>[1]</sup>

По территории района проходят железнодорожные линии:

Санкт-Петербург — Пикалёво — Вологда

Большой Двор — Бокситогорск (ведомственная линия без пассажирского сообщения)

Подборовье — Кабожа

Также в районе находятся системы узкоколейных железных дорог:

на юг от станции Коли

к северу от станции Ефимовская

в северо-восточной части района

Через территорию района проходит автомобильная дорога А114, а также несколько автодорог местного значения.

Автобусное сообщение представлено городскими маршрутами Бокситогорска и Пикалёво, а также пригородными и междугородными маршрутами. Местные перевозчики:

бокситогорское ООО «Пассажиравтотранс» (до 2010 года это было предприятие МУП «Бокситогорскпассажиравтотранс»), ООО «Пикалёвопассажиравтотранс», бокситогорское ООО «Стимул».

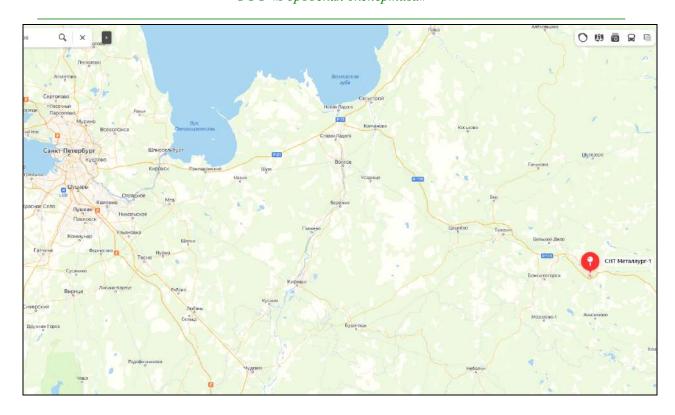
Перевозки в рамках социального заказа районной администрации на городских и пригородных маршрутах выполняют трое перечисленных перевозчиков.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Бокситогорский район

# O 69 @

### Карта местоположения объекта оценки

# ООО «Городская экспертиза»



### Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Развитие экономики РФ.

### Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газои нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансированные США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка

биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <a href="https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf">https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf</a>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

(в сопоставимых ценах)

$N_{\underline{0}}$		2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % Γ/Γ	+/- % Γ/Γ
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	+3,5
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+12,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-1,2

		2021г.	<u>Янв-апрель</u> 2022г.
		+/- % Γ/Γ	+/- % Γ/Γ
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+3,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+2,3
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,6
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+58,0
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+11,0
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+1,6
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+2,6
13.	трубопроводного	+7,4	+0,5
14.	автомобильного	+5,0	+2,9
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+0,1
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+9,
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,6
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-		
	февраль 2022, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+15,0
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+3,1
21.	Ключевая ставка с <b>14.06.2022г.</b> , %	+8,5	9,5
22.	Инфляция (годовая) на конец май 2022 года (г/г)	+8,7	17,1

(в текущих ценах)

		( ) '	' /
		2021/2020, %	2022/2021, %
23.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого	+2,6p	
	предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных)	(в основном за	+31,8
	учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-	счет сырьевых	

	март 2022 г.	отраслей 2,6-6,4	
		p)	
24.	Кредиторская задолженность организаций на 01.04.22	+18,8	+28,9
25.		<b>5,0</b> % от	
	просроченная	кредиторск	-5,5
		задолж	
26.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.04.22	+19,5	+20,4
27.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.04.22	+5,5	+3,5
28.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.04.22	+15,0	+16,8
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.04.22	+23,9	+21,0
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,2
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по	0,6%	0,5%
	ипотечным кредитам	0,070	0,570
32.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-февраль		
	- доходы	,	+30,0
33.	- расходы	+10,8	+12,0
34.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+2547,4
35.	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на <b>03.06</b> .22г. <b>591,3</b> млрд. долл. США	+8,3	-2,3
36.	<u>Фонд национального благосостояния</u> , на $01.05.22$ г. $154,95$ млрд. долл. США ( $10,6\%$ от	-0,5	-16,7
	ВВП)	-0,5	-10,7
37.	<u>Государственный внешний долг,</u> на 01. <b>04</b> .22г. <b>57,1</b> млрд. долл. США	+5,3	+0,8

### Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все

возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

- 3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
- 4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные пеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

### Источники:

- 1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2022.pdf,
- 2. <a href="http://www.cbr.ru/">http://www.cbr.ru/</a>, <a href="http://www.cbr.ru/statistics/macro\_itm/svs/">http://www.cbr.ru/</a>, <a href="http://www.cbr.ru/">http://www.cbr.ru/statistics/macro\_itm/svs/</a>,
- 3. <a href="https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/public\_debt/external/structure/?id\_38=69444-gosudarstvennyi\_vneshnii\_dolg\_rossiiskoi\_federatsii\_2011-2022\_gg">https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/public\_debt/external/structure/?id\_38=69444-gosudarstvennyi\_vneshnii\_dolg\_rossiiskoi\_federatsii\_2011-2022\_gg</a>.
- 4. https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17,
- 5. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

### 3.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

Объект оценки – земельный участок из категории земель населенных пунктов, для ведения садоводства Таким образом, объект недвижимости – земельный участок, относится к сегменту – дачное строительство.

### Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- Сегмент рынка, к которому относится земельный участок (назначение предполагаемая к строительству функция);
- Правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
  - Местоположение земельного участка (зона КАД, зона от 10 до 50 км от КАД и т. д.);
  - Коммуникации (инженерное обеспечение земельного участка);
  - Наличие или отсутствие обременений;
  - Размер участка;
  - Плотность застройки;

Транспортная доступность, близость к ж/д или автовокзалу.

### 3.3. Обзор рынка земельных участков Ленинградской области

Спрос на земельные участки в Ленинградской области в январе-марте 2022 года вырос на 18% по сравнению с прошлым кварталом, говорится в исследовании сервиса "Авито Недвижимость". Однако по сравнению с показателями I квартала рост составил только 5%.

Спрос на земельные участки в России, для сравнения, увеличился на 12%. В лидерах оказались Томская область (+54%), Новосибирская область (+48%), Алтайский край (+39%).

Самыми популярными у покупателей остаются участки под ИЖС: их доля в общей структуре спроса составила 66%. На участки сельхозназначения (СНТ и ДНП) пришёлся 31% от общего числа запросов. Менее востребованными были земли для промышленных нужд — 3% спроса.

Средняя стоимость земельных участков по стране сохранилась на уровне прошлого квартала, а за год увеличилась на 11% — до 41 667 руб. за сотку. В Ленобласти средняя стоимость "квадрата" земельного участка за год увеличилась на 23%, а за квартал — на 12%, до 73 077 руб.

В целом по стране земля под ИЖС за год подорожала на 12%, а за последние 3 месяца — на 6%, до 46 667 руб/сот. Покупка участка под СНТ и ДНП обходилась в 40 000 руб/сот., что на 14% больше цен прошлого года и на 5% по сравнению с прошлым кварталом.

По всей территории области действует много текстильных, швейных, обувных и пищевых предприятий, из отраслей пищевой промышленности выделяется рыбная (предприятия в Усть-Луге, Приморске, Новой Ладоге).

Важной особенностью Ленинградской области является то, что она — пограничный регион, причем ее соседом является Финляндия — страна, отличающаяся значительно более высоким уровнем экономического развития. Наконец, Ленинградская область имеет выход к морю, действующие порты и бухты, пригодные для создания новых морских терминалов.



### Обзор предложения и ценообразующих факторов

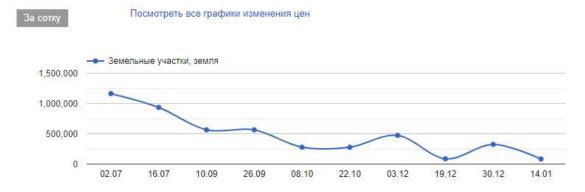
Нетрудно догадаться, что самые дорогие участки находятся во Всеволожском районе.

- Статус участка. Наибольшим спросом, по данным АРИН (Агентства развития и исследований в недвижимости), пользуются участки со статусом ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) — около 56 %. Они же являются и самыми дорогими.
- Размер участка. Чем он больше, тем выше цена домовладения. Ликвидность участка также напрямую связана с его размерами — каким бы большим не был дом, построенный на небольшом участке, он всегда будет дешевле своих «собратьев», расположенных на больших земельных наделах.
- Близость к естественным или искусственным водоемам. Чем ближе озеро, пруд или река, тем выше цена участка. Если у территории есть собственный выход к водоему, то стоимость может быть выше средней по поселку примерно на 20%. Для повышения интереса к поселку и для повышения стоимости многие застройщики обустраивают искусственные пруды и даже озера и реки.
- Геодезические характеристики участка. Особенности почвы, ландшафта, глубина залегания грунтовых вод, наличие или отсутствие уклона — все это существенно влияет на цену. Вполне понятно, что участок с существенным уклоном или болотистой почвой будет стоить дешевле, чем ровный с плодородным черноземом. В последнее время очень ценятся участки с искусственно возведенным холмом, поскольку это дает возможность любоваться окрестностями и

чувствовать себя в некотором роде персоной королевской крови — на холмах ранее располагались только замки владетельных особ.

- Удаленность от города. Очень важно, чтобы поселок находился на не слишком большом расстоянии от города. Особенно это касается тех поселков, дома в которых предназначены для постоянного проживания. Чем ближе к городу расположен участок, тем выше будет его цена.
- Транспортная развязка. Еще один важнейший фактор. Участок в глуши без возможности быстро добраться по хорошей дороге до необходимого пункта назначения однозначно будет намного дешевле. Ценятся те участки, доехать до которых можно за минимальный промежуток времени и не только на автомобиле, но и альтернативным транспортом автобусом или поездом.
- Окружающая инфраструктура. Поскольку участки в коттеджных поселках обычно покупают состоятельные горожане, то и уровень ожидаемого комфорта должен быть соответствующим. Чем более развита инфраструктура, тем выше стоимость участка.
- Наличие коммуникаций. При подведенных электричестве, газе, водопроводе и канализации цена участка значительно выше, чем у участка без удобств. Но необходимо понимать, что покупка «голой» земли может обернуться позже не только переплатами на подведение необходимых коммуникаций, но еще и тратой времени, поскольку не всегда и не везде это делается вовремя.
- С подрядом или без. Участок без подряда, то есть покупка земли с возможностью строить на ней дом по собственному проекту и в собственные сроки, обходится покупателю дешевле. Участок с подрядом предполагает строительство дома застройщиком по его архитектурному плану и его силами за счет покупателя. Это обычно стоит значительно дороже, но зато экономит время и силы покупателя. В любом случае, выбирая участок с подрядом или без, необходимо хорошо взвесить все за и против.
- Юридический статус. Участок с оформленным правом собственности будет стоить дороже, чем с правом долгосрочной аренды. Кроме того, на цену влияет и наличие прочих юридических обременений сервитут, санитарная зона и пр.
- Тип поселка и тип здания. Дешевле всего для покупателя приобрести типовой коттедж в поселке экономкласса. Но даже в одном поселке дома, выдержанные в едином архитектурном стиле, могут значительно различаться по стоимости из-за применения разных стройматериалов. Участки же в поселках классов люкс и бизнес по определению дороже, чем их «собратья» в поселках типа комфорт и эконом. Сегодня очень популярно возведение коттеджных поселков с единой концепцией: арт, спорт, эко, этностиль, и участки в них также будут дороже, поскольку подобные поселки пользуются большим спросом и считаются более престижными.

### График средних цен по продаже участков в Бокситогорском районе



Источник информации: <a href="https://www.bn.ru/">https://www.bn.ru/</a>, <a href="https://www.bn.ru/">https://www.bn.ru/</a>, <a href="https://www.dp.ru/a/2022/05/06/Spros\_na\_zemelnie\_uchastk">https://www.dp.ru/a/2022/05/06/Spros\_na\_zemelnie\_uchastk</a>

### Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой анализа стоимости.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при непременном условии физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода лействий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются 4 основных критерия анализа.

**Юридическая правомочность** - допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

**Финансовая целесообразность (выгодность)** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

### Анализ вариантов использования условно свободного участка

При определении наиболее эффективного использования земельного участка как свободных принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположены объекты;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости и другое.

### Юридическая правомочность

Объект находится на территории земель-земли населённых пунктов, с видом разрешённого использования для ведения садоводства.

**Физическая возможность** — осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Физические характеристики земельных участков не накладывают ограничений на реализацию юридически правомочных вариантов его использования. Предполагается, что характеристика грунтов позволяет реализовать юридически правомочный вариант использования. Для выполнения более подробной геологической и гидрологической характеристики грунтового слоя необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу Оценщика.

**Финансовая целесообразность** (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В анализе наилучшего использования для условно свободного участка следует учесть влияние на ценность участка основных групп факторов.

**Факторы местоположения.** Их особенность заключается в том, что объекты оценки располагаются, как правило, либо внутри квартала обслуживаемой застройки, либо за ее пределами на некотором удалении.

Объект оценки расположен в СНТ Металлург-1 г. Пикалево, Бокситогорского района Ленинградской области.

Экономические факторы: местный рынок земельных участков является средне активным.

Социальные факторы: общие социальные факторы, влияющие на динамику цен на рынке недвижимости, как-то: уровень и тенденции изменения численности населения и его возрастной структуры, образовательного уровня, социальной и профессиональной структуры населения и преступности — не имеют ярко выраженных специфических черт. В прогнозируемый период изменение социальных факторов маловероятно.

Транспорт: до объекта оценки можно доехать на автомобильном и городском транспорте.

**Перспективное развитие** объекта в течение ближайших 3 лет анализируемого периода сложно прогнозировать, равно как изменения общей политико-экономической ситуации в стране. Трудно предположить значительное изменение зонирования территории. С достаточной степенью уверенности, можно предположить, что объект оценки будет использоваться в качестве земельного участка для строительства индивидуальных жилых домов.

### По инвестиционной мотивации

Типичными условиями реализации для подавляющего большинства объектов в сегменте рынка коммерческой недвижимости является продажа на вторичном рынке. Реализуются подобные проекты обычно за счет собственных или заемных средств, что требует полной ясности правовых вопросов, связанных с правом собственности на недвижимость и, особенно, на земельный участок.

**Вывод:** Наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является использование по назначению — для ведения садоводства.

# Раздел 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОПЕНКЕ

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов осуществлялись на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости объектов недвижимости.

### Описание методологии оценки рыночной стоимости земельного участка

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

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту, и установить окончательную величину стоимости объекта собственности. В случае практической реализации только двух или только одного метода указывается обоснованность такого решения.

Основным документов, в котором содержится достаточно детальное описание методов оценки рыночной стоимости земельных участков, в настоящее время являются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений России от 6 марта 2002 г. № 568-Р.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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

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

### Сравнительный подход к оценке земельного участка

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков.

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

### Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой. С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

- выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;
  - проверка информации о сделках с земельными участками;
- сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;
- анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

### Метод выделения

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

Метод выделения дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли.

### Метод распределения

Метод распределения (переноса) предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

Метод распределения — это техника косвенного сравнения, при которой разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для разнесения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

### Доходный подход к оценке земельного участка

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В пункте 13 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» доходный подход характеризуется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

### Метод капитализации дохода

Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земельного капитала.

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:

- определение величины капитализируемого дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости земельного участка.

### Метод остатка

Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться метод остатка (техника остатка дохода для земли). Этот метод применяется

также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Доход, оставшийся после покрытия всех затрат на привлечение других факторов, относится к земельному участку.

При применении метода остатка необходимо соблюдать следующие условия:

- имеющиеся здания и сооружения соответствуют варианту наиболее эффективного использования земельного участка. Например, временное сооружение из легких
- конструкций, находящееся в окружении капитальных строений, нельзя рассматривать как НЭИ:
- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации:
- известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации единого объекта недвижимости. При этом арендные ставки за помещения должны рассчитываться на базе рыночных арендных ставок.

На практике возможно использование двух вариантов метода остатка. Первый вариант метода остатка предусматривает определение остатка дохода, приходящегося на земельный участок, а второй вариант предполагает расчет остатка стоимости, относимого на земельный участок.

Последовательность расчета стоимости земельного участка при применении первого метода остатка такова:

- расчет стоимости улучшений;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год;
- расчет остатка чистого операционного дохода для земли;
- расчет рыночной стоимости земельного участка.

### Метод предполагаемого использования

Условие применения данного метода — это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

Метод предполагаемого использования имеет следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка;
  - определение величины и временной структуры доходов;
  - определение величины и временной структуры операционных расходов;
- определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

### Затратный подход к оценке земельного участка

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

### Выбор подходов и методов к оценке

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости земельного участка использовался только сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется при условии развитого рынка недвижимости данного сектора в рассматриваемом районе. При применении этого подхода, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Сравнительный подход является наиболее применимым и повсеместно используемым подходом для определения рыночной стоимости земельных участков, так как основывается на использовании рыночной информации об аналогичных сделках на открытом свободном рынке.

Оценщиками было выявлено, что рынок по продаже аналогичных объектов на рынке недвижимости в районе расположения объекта оценки достаточно хорошо развит, и в средствах массовой информации имеются достоверные сведения о предложениях к продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми объектами, в достаточном объеме.

Сравнительный подход для оценки земельного участка был реализован с помощью метода сравнения продаж.

Затратный подход для оценки непосредственно земли практически не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Доходный подход не применялся, т.к. не существует достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

### Раздел 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 6.1 Область применения и ограничения сравнительного подхода

Сравнительный подход является наиболее широко применяемым подходом к оценке.

Хотя подобный подход к оценке на первый взгляд выглядит достаточно простым и прямолинейным, его применение на практике связано с множеством трудностей и условностей. В первую очередь наличие таких трудностей обусловлено тем, что не существует даже двух абсолютно подобных объектов недвижимости. Местоположение, физические характеристики и состояние, обременения и условия финансирования, время продажи, вот лишь немногие из позиций, по которым, как правило, объекты имеют различия. Причем некоторые отличия могут изменять свой вклад в соответствии с изменением рыночной ситуации. Еще одной трудностью применения данного подхода является необходимость принимать в расчет сделки, соответствующие определению рыночной стоимости, то есть те, на которые не повлияли нерыночные факторы. При продажах больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях метод сравнения продаж может лишь очертить диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости. Именно поэтому оценку коммерческой недвижимости сравнительным подходом следует выполнять достаточно осторожно. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

### 6.2. Подход к оценке по сравнимым продажам

Подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных 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 объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Очевидно, что найти на рынке полные функциональные аналоги оцениваемого объекта не представляется возможным. Поэтому оценщик исходит из того, что потенциальный покупатель будет заинтересован в приобретении более или менее универсальных зданий и помещений. Это соответствует четырем основным функциям, выделенным ранее.

В зависимости от конкретной оценочной ситуации, сравнительный подход может быть реализован в виде трех методов (техник):

- регрессионный анализ (объектов сравнения более 10);
- построение корректировочных таблиц (объектов сравнения от 3 до 10);
- квалиметрический подход (объектов сравнения менее 3).

Метод сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым.
- 2. Определение подходящей единицы сравнения (например, стоимость в рублях квадратного метра площади) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- 3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- 4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки купли-продажи;
- время совершения сделки купли-продажи;
- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости;
- компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

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

Оценщиком собирается необходимая информация по объектам аналогам. Далее собранная информация анализируется, и каждый объект аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Оценщик должен убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым. Вся собранная о сделках информация подлежит проверке.

Далее проводится сравнение сопоставимых объектов аналогов с объектом оценки с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта и сведение откорректированных значений цен объектованалогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

# 6.3. Оценка рыночной стоимости земельного участка Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке квартир в качестве единицы сравнения используется единица площади. Складские помещения и промышленные объекты, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный или кубический метр здания. Гостиницы и отели обычно анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры и концертные залы сравнивают на основе цены за место. Незастроенная земля сравнивается по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Так, например, когда цены продажи приведены к ценам за размерную единицу здания, обычно отпадает необходимость делать корректировки на размеры объектов.

Оценщик выбрал в качестве единицы сравнения традиционно применяемую (типичную) единицу сравнения для земельных участков – удельную цену, выраженную в рублях за 1 кв. м. общей площади.

### Сбор информации

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже в оцениваемый период до даты оценки на рынке земельных участков в Ленинградской области в Бокситогорском районе. Анализ рынка производился с использованием сайтов:

- https://www.avito.ru;
- https://spb.cian.ru;
- https://www.zemvopros.ru;
- http://emls.ru и др.

Выбор аналогов, произведен оценщиком из представленных на рынке земельных участков для жилой застройки. Перед проведением расчетов, оценщиком, был произведен обзвон представителей продавцов объектов аналогов, с целю проверки актуальности объявлений и приведенных в объявлениях сведений. Соответствующие контакты указаны в расчетных таблицах в графе (Контактная информация). Обоснование проведенной выборки. Проведенный анализ существующего использования подтверждает правильность выборки.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице ниже:

### Земельные участки, выбранные в качестве объектов-аналогов

Показатель/объект	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес объекта	Ленинградская область, Бокситогорский район г.Пикалево, ТСН "Металлург-1", линия 12-я, зем уч 1241, 1142	Ленинградская область, Бокситогорский р-н, Пикалёвское городское поселение,Пикалево, СНТ Металлург-1, 9-я линия	Ленинградская область, Бокситогорский р-н, Пикалёвское городское поселение,Пикалево, СНТ Металлург-1, 11-я линия	Ленинградская область, Бокситогорский р- н,Бокситогорское городское поселение, СНТ Металлург-2
Дата публикации объявления	-	май.22	мар.22	апр.22
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://kvartelia.ru/pikalevo/prodam/z emlya-selhoznaznacheniya-snt-dnp-6- sot-boksitogorskiy-r-n-pikalyovskoe- gorodskoe-poselenie-snt-metallurg-1-9- ya-liniya-0942-5376816	https://onrealt.ru/snt-metallurg- 1/kypit-uchastok/13566869	https://vsn.ru/g-boksitogorsk/sale- land-lot/36748410-10-0-sot-65000- rub-snt-metallurg-2- boksitogorskoe-gorodskoe- poselenie
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства
Цена предложения, руб.	-	50 000	50 000	65 000
Площадь земельного участка, кв. м	990	600	600	1 000
Удельный показатель стоимости за 1 кв. м общей пл. участка, руб.	-	83,3	83,3	65,0
Имущественные права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Инженерные коммуникации	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Благоустройство	Неблагоустроен	Неблагоустроен	Неблагоустроен	Неблагоустроен
Наличие подъездной дороги	Есть	Есть	Есть	Есть

### Выбор единицы сравнения

Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и аналогов. Объектами сравнения, как и объектом оценки, являются однотипные объекты. По этой причине на тип объекта сравнение не производилось. При сравнении оцениваемого земельного участка основной характеристикой для сравнения выбрана удельная стоимость одного квадратного метра площади земельного участка.

### Описание проведенных корректур

Для устранения различий между объектом оценки и объектами-аналогами были проведены корректировки их стоимостей по следующим элементам:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Вид использования и (или) зонирование (Категория земель и вид разрешенного использования);
  - Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

К расчету коэффициента корректировки приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам помещений (местоположение, транспортная доступность, тип, этаж, общая площадь).

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректировки приняты по данным «СтатРиелт» (<u>https://statrielt.ru/</u>) и Справочника оценщика недвижимости -2022 «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А.

Для удобства проведения корректировок все элементы сравнения разбиты условно на две группы.

### Первая группа элементов сравнения:

Корректировка на передаваемые имущественные права. Корректировка на передаваемые права определялась исходя из предположения, что при продаже/аренде объектов сравнения будет передан аналогичный объекту оценки набор прав. В соответствии с пунктом 7 ФСО №7 оценщик предполагает, что набор имущественных прав у объектов сравнения аналогичен набору прав у объекта оценки. По всем объектам-аналогам корректировка по данному фактору не проводилась, так как передаваемые права аналогичны правам по объекту оценки.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Цена на объекты недвижимости могут различаться из-за различных условий финансирования (использования различных кредитных схем и форм оплат). Поскольку в объявлениях о продаже объектов-аналогов информации о существенных отличиях в условиях финансирования нет, то корректировка по данному фактору не проводилась.

<u>Корректировка на условия продажи</u>. Поскольку все условия, предложенные для продажи объектов-аналогов, типичные и признаков аффилированности не выявлено, то корректировка по данному фактору не проводилась.

<u>Корректировка на условия рынка</u>. Данная корректировка учитывает изменение цен за период между датами сделки и оценки. Объекты аналоги выставлены на продажу на дату оценки. Корректировки не требуется.

<u>Корректировка на вид использования и зонирования</u>. В данном отчете в ходе анализа объектов сравнения производилась выборка по категории земель и виду разрешенного использования. Так как все объекты-аналоги и объект оценки относятся к одной категории земель, а именно, «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «для ведения садоводства».

<u>Корректировка на уторговывание</u>. Цены предложения выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Оценщиком принято значение скидки на торг -8%. Источник информации: https://statrielt.ru/

					По регионам <sup>3</sup>			
N/2	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ?	А группа	5 rpynna	В группа	
1	Земли населенных пунктов для смещанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, колядскае, вроизгодственные) в жилой застройки – в зависимести от лютенсти застройки и престижности окружающей территории, якід варешенного использования, пешегодного и транспортного трафика, осцей площади и инженерной окретного должного в предоставления предоставления объекты предоставления объекты предоставления предоста	0.87	0:96	0,92	0,93	0,91	0,90	
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преммущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройни окружающей территории и технических возможностей подведения инжинерных коммуникаций, повстижности раздин и социального окружения, общей площади участка, стегени развития общественного треиспорта	0.90	0.97	0,94	0,95	0,93	0,92	
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, астетимеских характеристик участка (парк, река, водови и пр.), престионости района и социального окружения, технических возможностей подверния иносенерных коммуникаций, общей ппошади участка, степени развития общественного транспорта	0.88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90	
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от прибименности в развитиму городу эстегически характеристи; участка гисе, реас, ведрем и гр.), престичености района и съциального окружания, транности завижноства писведення инэкленерных коммуникаций, общей площава участка, степени развития общественную распрота	04.20	22	0,90	0,92	0,89	0,87	
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения в в зависимости от плотности застройни окружающей территории и течнических возможностей подведения инженерных коммуникаций. Общей площаду участия, транспортного трафина, иласка подъефрим дорог.	0,77	0,92	0,85	88,0	0,84	0,81	
6	Сельскокозяйственного назначения - в зависимости от приблименности к крупному центру сбыта с/х продукции, каноства поче, наличия транспортной и инивенерной инфраструктур, общей люцьари участка	0.68	0.93	0,81	0,84	0.79	0,75	
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от астатических характеристик участив (пес, река, вадоём и пр.), техническую комминистрат правдения инженерных коммуникаций и ообцей попидалу участка	0.83	0.94	0,89	0,91	0,88	0,86	

### Примечание:

- 1. 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
- 2. 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 и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- 3. 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:

- <u>А-группа</u>: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- <u>Б-группа</u>: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой 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.
- <u>В-группа</u>: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

### Вторая группа элементов сравнения:

<u>Корректировка на Местоположение земельных участков относительно расстояние до КАД.</u>

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Сегмент-земельные участки-2022 г. Под ред. Лейфера Л.А.

TI- Comme	11
Таблиш	2 40
T COUNTER	CL IU

Pac	сстояние	аналог									
до МКАД, км		<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100
	<10	1,00	1,69	2,16	2,53	2,86	3,15	3,41	3,65	3,87	100000000000000000000000000000000000000
объект оценки	10-20	0,59	1,00	1,28	1,50	1,69	1.86	2,02	2,16	2,29	2,42
	20 - 30	0,46	0,78	1,00	1,17	1,32	1,46	1,58	1,69	1,79	1,89
	30 - 40	0.39	0,67	0,85	1,00	1,13	1.24	1,34	1,44	1,53	1,61
	40 - 50	0,35	0,59	0,76	0.89	1,00	1,10	1,19	1,28	1,36	1,43
	50 - 60	0,32	0,54	0,69	0.81	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30
	60 - 70	0,29	0.50	0,63	0.74	0,84	0,92	1,00	1,07	1-14	1,20
	70 - 80	0,27	0,46	0,59	0.69	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12
	80 - 90	0,26	0,44	0,56	0.65	0,74	0,81	0,88	0,94	9,00	1,05
	90 -		0,41	0,53	0,62	0,70	0,77	0,83	0,89	0,95	1,00

### Корректировка на физические характеристики

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

$$C=b*Sn$$

- С- цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
- S- общая площадь земельного участка, кв. м.,
- b- коэффициент активности рынка,
- n- «коэффициент торможения» степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

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

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (К s)
бо <mark>лее</mark> 1 млн. человек	0,689	-0,17	K s = (So/Sa) ^-0,17
от 400 <mark>тыс.</mark> до 1 млн. человек	0,622	-0,20	K s = (So/Sa) ^- 0,20
от 50 ты <mark>с. д</mark> о 400 тыс. человек	0,571	-0,22	K s = (So/Sa) ^- 0,22
поселения до 50 тыс. человек	0,548	-0,26	K s = (So/Sa) ^- 0.26

### *Коммуникации*

Источник информации: https://statrielt.ru/

Исследование рынков земельных участков 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.

Nº	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 нали <mark>чии тол</mark> ько одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
4	Обеспе <mark>ченные</mark> центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспе <mark>ченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)</mark>	1,05	1,13	1,08
6	Обесп <mark>еченные канализацией (цент</mark> ральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обесп <mark>ечен</mark> ные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

- 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.

### на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*:  1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;  2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;  3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;  4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;  5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;  6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

<sup>\* -</sup> Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

### на Снос ветхих зданий, строений

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным

Nº	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	1,03	0,92

### Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

### на Благоустройство

N/P	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроеннов	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоямих дорожками и площедками, элементами осепечения, подъеждной дорогой, какенным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декорательные деревья, пруд, беседка, спортивная площедка и другие)	1,06	1,15	1,10
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территориа частично обеспечены дорожнами и площедками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроеннов	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,90	0,98	0,94
4	Ухоженный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,03	1,02

<sup>\*\* -</sup> для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Валовая коррекция

Итоговый результат с определение весов по каждому аналогу. Для расчета весовых коэффициентов необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производится расчет по следующей формуле:

$$K = \frac{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1...n}\right|+1)}{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1}\right|+1)+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{2}\right|+1)+...+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{n}\right|+1)}$$

где, К – искомый весовой коэффициент;

n -- номер аналога

 $\boldsymbol{S}_{\scriptscriptstyle A}$  - сумма корректировок по всем аналогам;

 $S_{1\dots n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

 $S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

 $S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

 $S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(\left|S_A\right|+1)$  , в результате получим:

$$K = \frac{1/(\left|S_{1...n}\right| + 1)}{1/(\left|S_{1}\right| + 1) + 1/(\left|S_{2}\right| + 1) + ... + 1/(\left|S_{n}\right| + 1)}$$

Расчет рыночной стоимости

Показатель/объект	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес объекта	Ленинградская область, Бокситогорский район г.Пикалево, ТСН "Металлург- 1", линия 12-я, зем уч 1241, 1142	Ленинградская область, Бокситогорский р-н, Пикалёвское городское поселение,Пикалево, СНТ Металлург-1, 9-я линия	Ленинградская область, Бокситогорский р-н, Пикалёвское городское поселение,Пикалево, СНТ Металлург-1, 11-я линия	Ленинградская область, Бокситогорский р- н,Бокситогорское городское поселение, СНТ Металлург-2
Дата публикации объявления	-	май.22	мар.22	апр.22
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://kvartelia.ru/pikalevo/prodam/z emlya-selhoznaznacheniya-snt-dnp-6- sot-boksitogorskiy-r-n-pikalyovskoe- gorodskoe-poselenie-snt-metallurg-1- 9-ya-liniya-0942-5376816	https://onrealt.ru/snt-metallurg- 1/kypit-uchastok/13566869	https://vsn.ru/g-boksitogorsk/sale- land-lot/36748410-10-0-sot-65000- rub-snt-metallurg-2-boksitogorskoe- gorodskoe-poselenie
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства
Цена предложения, руб.	-	50 000	50 000	65 000
Площадь земельного участка, кв. м	990	600	600	1 000
Удельный показатель стоимости за 1 кв. м общей пл. участка, руб.	1	83,3	83,3	65,0
Имущественные права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Инженерные коммуникации	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Благоустройство	Неблагоустроен	Неблагоустроен	Неблагоустроен	Неблагоустроен
Наличие подъездной дороги	Есть	Есть	Есть	Есть
		Первая группа элементов сравнения		
Передаваемые имущественные права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	83	83	65
Условия финансирования	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата	Единовременная оплата

## ООО «Городская экспертиза»

Условия продажи	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные	Условия продажи типичные
Условия рынка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	77	77	60
Дата сделки	-	Май 2022	Март 2022	Апрель 2022
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	77	77	60
		Вторая группа элементов сравнения		
Местоположение (относительно расстояния от КАД)	Более 100 км	Более 100 км	Более 100 км	Более 100 км
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Вид разрешенного использования	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие свободного подъезда к участку	Свободный проезд к участку	Свободный проезд к участку	Свободный проезд к участку	Свободный проезд к участку
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
На снос ветхих зданий/строений	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-8,00%
		Физические характеристики		
Площадь, кв. м	900	600	600	1 000
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	2,8%
Инженерные коммуникации	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Конфигурация, форма, рельеф	Менее пригодные для использования по назначению (уклон более 20%)	Вполне пригодные для использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для использования по назначению в данной территориальной зоне
Корректировка, %	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Благоустройство	Неблагоустроен	Неблагоустроен	Неблагоустроен	Неблагоустроен
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка по второй группе, %	-	-25,01%	-25,01%	-20,22%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	-	57,5	57,5	47,7

# ООО «Городская экспертиза»

25,01%

33,4%

19,20455863

Суммарная абсолютная корректировка (по модулю, без учета скидки на торг), %	-
Весовой коэффициент аналога	
Скорректированная цена продажи с учетом веса показателя	-
Скорректированная удельная стоимость объекта оценки, руб. / кв. м	54,2
Площадь земельного участка, кв. м	990
Рыночная стоимость, руб.	53 685
Рыночная стоимость с учетом округления, руб.	50 000

25,01%

33,4%

19,20455863

25,78%

33,2%

15,83707603

#### Разлел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- 1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- 2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- 3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- 4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

Согласно требованию п.30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Задание на оценку, являющееся неотъемлемой частью Договора на проведение настоящей оценки, содержит следующее указание: «Итоговый результат оценки представить без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки».

В этой связи Оценщик не приводит в отчете своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость оцениваемого Объекта.

В предыдущих разделах отчета была произведена оценка рыночной стоимости земельного участка только сравнительным подходом. Таким образом, в рамках настоящей работы согласование результатов сводится к принятию в качестве итогового результата значение рыночной стоимости, полученного сравнительным подходом.

#### Раздел 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщиков ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- Анализ, мнения и выводы были получены, а отчет составлен в полном соответствии с законодательными актами, существующими в Российской Федерации на дату оценки;
- рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

Рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер 47:19:0105024:57, площадью 990 кв. м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Пикалевское горосдкое поселение, г.Пикалево, ТСН "Металлург-1", линия 12-я, земельный участок 1241, 1142

по состоянию на 21 июня 2022 года составляет:

50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей

Оценщик: Виктор Олегович

#### Раздел 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- 1. Гражданский кодекс Российской Федерации
- 2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции).

#### Стандарты оценки:

- 3. ФСО 1 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва;
- 4. ФСО 2 Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва;
- 5. ФСО 3 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва;
- 6. ФСО 7 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости, утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611;
- 7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденные Советом РОО 29.12.2020г.

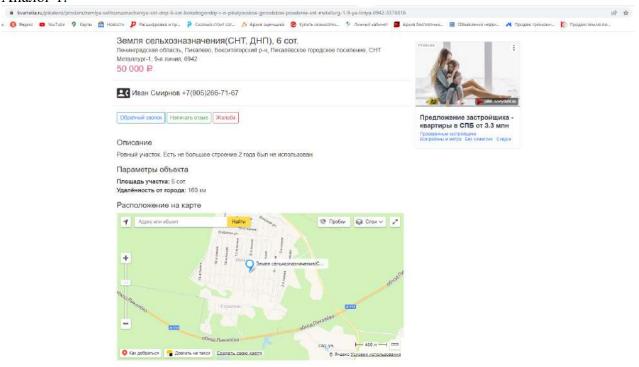
#### Научная литература:

- 9 Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.
- 10 Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. 536 с.
- 11 Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007. 144 с.
- 12 Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003.
- 13 Озеров Е.С. "Экономика недвижимости. Анализ доходности и оценка стоимости объекта". СПб.: Издательство СПбГПУ, 2004.
- 14 Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. Издательство СПбГТУ, 2001.
- 15 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.: ил.
- 16 Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. 344 с.
- 17 Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
- 18 Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. 2004
- 20 «Справочника оценщика недвижимости 2022. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А.
- 21 Справочник оценщика СтатРиелт (https://statrielt.ru/)

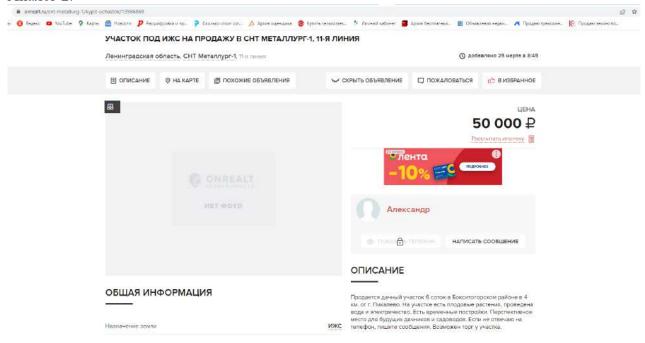
# Приложение 1 Источники информации

#### Информация сети Internet, используемая в расчетах

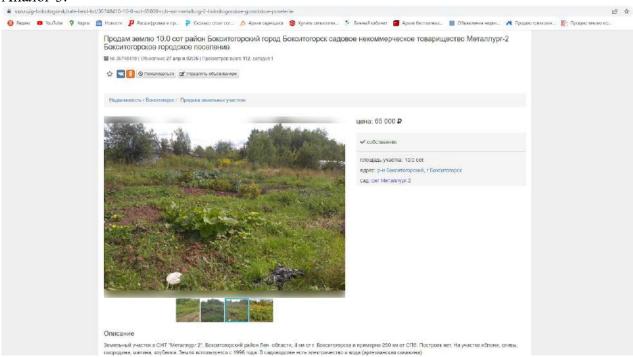
#### Аналог 1.



#### Аналог 2.



#### Аналог 3.



#### Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, каластра и картографии по Ленинградской области възвес напоснование орган регистрации црав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

#### Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

		Земельн	ый участок	= = = = = = = = = = = = = = = = = = = =		
		вид объекта	недвижимости			
Лист № 1 раздела 1 Всего листо		раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7		
17.11.2022г.						
Кадастровый номер:		47:19:0105024:57				
Номер кадастрового квартала:		47:19:0105024				
Дата присвоения кадастрового номера:		23,11,1992				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствую	r			
Адрес:		Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Пикалевское горосдкое поселение, г.Пикалево, ТСН "Металлург-1", линия 12-я, земельный участок 1241, 1142				
Площадь:		990 +/- 7.14				
Кадастровая стоимость, руб.:		27660.6				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствую	T.			
Категория земель:		Земли населенных	пунктов			
Виды разрешенного использования:		для ведения садоводства.				
Сведения о каластровом инженере:		0708, уточнением м 47:19:0105024:57, 2	естоположения границ и (или) площади з 022-08-07	емельного участка с кадастровым номером		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных объектах, расположенных в пределах земельно		данные отсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок полно в границах зоны с особыми условиями исполь территории, территории объекта культурного в публичного сервитута:	зования	данные отсутствую	г			



	Земельный у	HACTOV	Лист 2		
	вил объекта нелв				
A to the second	раздела 1; 2 Всего разделов: 5 Всего листов выписки:				
17.11,2022r.	4				
Кадастровый номер:	47:19:0105024:57				
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, эконы территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, песничеств;	данные отсутствуют				
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют				
Сведения о расположении земедьного участка в границах герритории, в отношении которой утвержден проект межевания герритории:	данные отсутствуют				
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют				
предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства насмного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:					
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обозованы 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, ранее учтенные"				
Особые отметки:			и о частях земельного участка, отсутствун		
Получитель выписки:	Садовников Дмитрий Ни Правообладатель: Админ	коласвич (представитель правообла инстрация МО "Город Пикалево"	дателя),		
	документ по	диисан			
полное наименование должности	электронной п		инициалы, фамилия		
	Сервификат: 6457512740063383316920032 Виделин: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СТУЖБА ГОГ РЕГРСТРАЦИИ. КАДАСТРА И КАРГОГ Лействопеки: с 17 05 2022 по 10 08 2023	ударственной	**************************************		

### Выписка из Единого государственного ресстра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

ľ			Земел	ьный участок	
				та недвижимости	
	Лист № 1 раздела 2 Всего ли	тов разд	цела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
17.1	1.2022r.				
Када	астровый номер;	47:1	19:0105024:57		
	- W				
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1		альное образование Пикалевское городское по нинградской области	оселение Бокситогорского муниципального
2	Вид, номер, дата и время государственной регистраци права:	2.1	Собствени 47:19:0105 30.05.2022	5024:57-47/051/2022-1	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	3.1	данные от	сутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимо	ти: не з	варегистриров	ано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не з	варегистриров	ано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	дан	ные отсутству	ИОТ	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	дан	ные отсутству	/ют	
8	Сведения о налични решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальны нужд:		ные отсутству	тот	
9	Сведения о невозможности государственной регистра без личного участия правообладателя или его законно представителя:		ные отсутству	лот	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших не рассмотренных заявлений о проведении госуларственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обремене объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	100 m	утствуют		

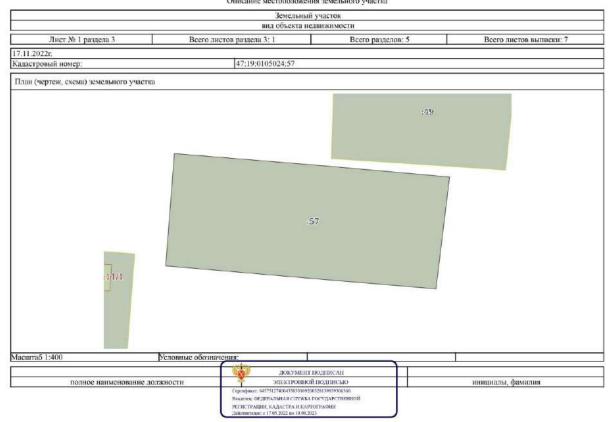


			Лист 4
	Земельн	ый участок	
<u> </u>	вид объекта	недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
17.11.2022r,			
Кадастровый номер:	47;19;0105024;57		
<ol> <li>Сведения о невозможности госуда перехода, прекращения, ограниче участок из земель сельскохозяйст</li> </ol>		r	



Раздел 3 Лист 5

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



Раздел 3,1 Лист 6

#### Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

	Земельный у	часток	
	вид объекта неді	вижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1; 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки; 7
17.11.2022r,	projection of the second of th	Market Ma	The state of the s
Кадастровый номер:	47:19:0105024:57		

No.	Номер	точки	Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных
n/n	напаран ая	конечн ая	угол	проложение, м	местности	смежных участков	земельных участков
1	2	3	4.	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	94°40.6'	27.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	95°7.2°	21.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	186°57.4°	20.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	274°47.0°	21.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	274°55.9°	26.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1,1,6	1.1.1	4°26.5°	20,14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



Раздел 3,2 Лист 7

#### Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

<u> </u>	Земельный у	насток	
	вид объекта недв	ижимости	
Лист № 1 раздела 3,2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
17.11.2022r.			
Кадастровый номер:	47:19:0105024:57		

			Сведения о характерных точках границ	ы земельного участка
			Система координат МСК-47,	зона 347.3
Номер	ер Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения
точки	X	Y		координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
1	385730.92	3263526,43	Иные способы закрепления границ	0.1
2	385728,66	3263554.06	Иные способы закрепления границ	0.1
3	385726.72	3263575.71	Иные способы закрепления границ	0.1
4	385706.72	3263573.27	Иные способы закрепления границ	0.1
5	385708.52	3263551.76	Иные способы закрепления границ	0.1
6	385710.84	3263524.87	Иные способы закрепления границ	0.1
1	385730,92	3263526,43	Иные способы закрепления границ	0.1

	документ подписан	
полное наименование должности	электронной подписью	инициалы, фамилия
	Сертифинат: 64575327400433833109200328139839306360	//////////////////////////////////////
	Выжден: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Deficimirienen: e 17.05.2022 no 10.06.2023	

# Приложение 2 Документы Оценщика



#### СЕРТИФИКАТ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7862R/776/0000104/21

Настоящий Сертификат выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7862R/776/0000104/21 (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 Сертификат, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:

Наименование: ООО «Городская экспертиза»

Местонахождение: 194156, Санкт-Петербург, Б. Сампсониевский пр., д. 87, лит. А

ИНН 7802302048

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;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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 страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер 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: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего

Договора.

Франшиза:

не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

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

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования:

Страховшик АО «Альфастраховани

Ицковский К.А.

Место и дата выдачи полиса: г. Санкт-Петербург, «14» октября 2021 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru





## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 000908 от «10» декабря 2021 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 000908 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее - Правила страхования)

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Витковский Виктор Олегович
Паспортные данные: Сер. 4010 №182468 выдан ТП №15 отдела УФМС России по Санкт - Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не гор. Санкт - Петербурга (код подразделения - 780-015) 22.12.2010
Адрес регистрации: 197350, Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 51, строение 1, кв./оф. 4

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее - Состраховшик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой

тиремии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес prof-msk@ingos ги, тел. (495) 956-77-77

2.2. AO «АльфаСтрахование» (далее - Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5, Лиценция ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователь, связанные с несением согласованных со Сострахованиям 1 расходов Страхователя на его также при верения дел в слебных и авбитражных органах вельчика расходы на органах вельчика расходы на органах вельчика расходы. защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с

осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба аронтражного суда или признаними страхователем с пісьменного согласня Состраховщика і факт причинення ущера действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушення требавиваций федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийское общественная организация «Российское общество оценициков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинення ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понессны в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ

ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

7. CTPAXOBOE возмещение:

8. СТРАХОВАЯ СУММА CHIMINIT ОТВЕТСТВЕННОСТИ состраховщиков):

9. ФРАНЦИЗА:

CTPAXOBATE Th:

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии

в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произощедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора)

-устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9.1. По настоящему Договору франциза не установлена

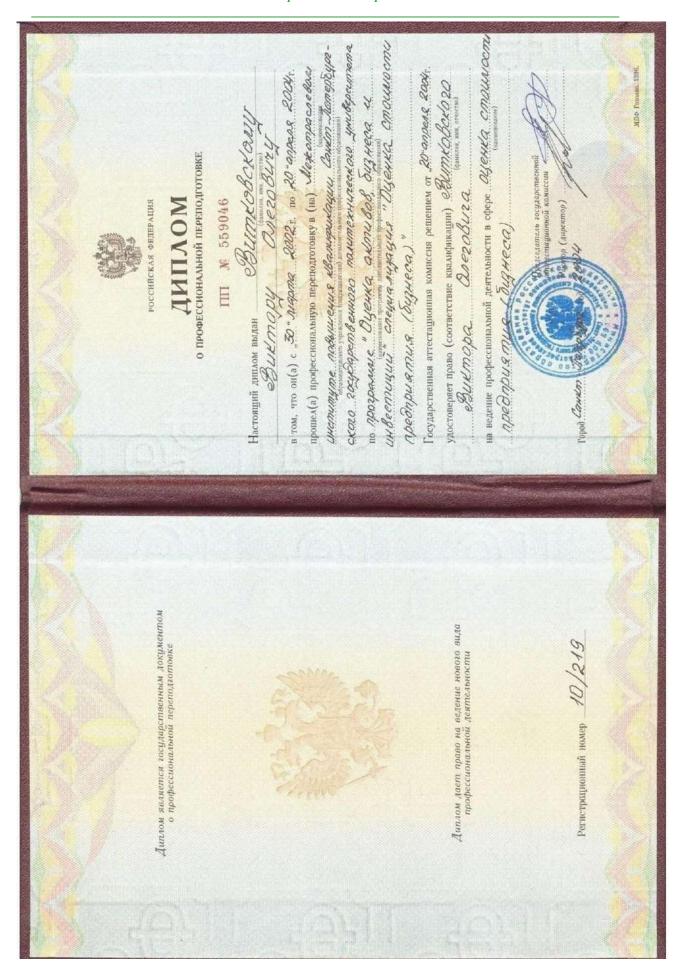
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценциков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь. считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступивания в силу и не влечет каких-либо

правовых последствий для его сторон

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиког (Архангельский С.Ю., Начальник отбе рисков, действующий на основании Домучения СПАО «Ингосстрат» кования финансовых и профессиональных спи №8244432-4/21 ст 25.05.2021 ст ости №12452/21N от 10.12.2021 г. ст АО СПАО «Ингосстрах» и на основании Дов

«АльфаСтрахование»)



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности
«Оценка недвижимости»
выдан Витковскому Виктору Олеговичу
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
от «31_ »мая20_21 г. №201
Директор — Суммин
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 31 » мая 20 24 г.
40-00(800+, Macesa 2001+, -\$6-134e454