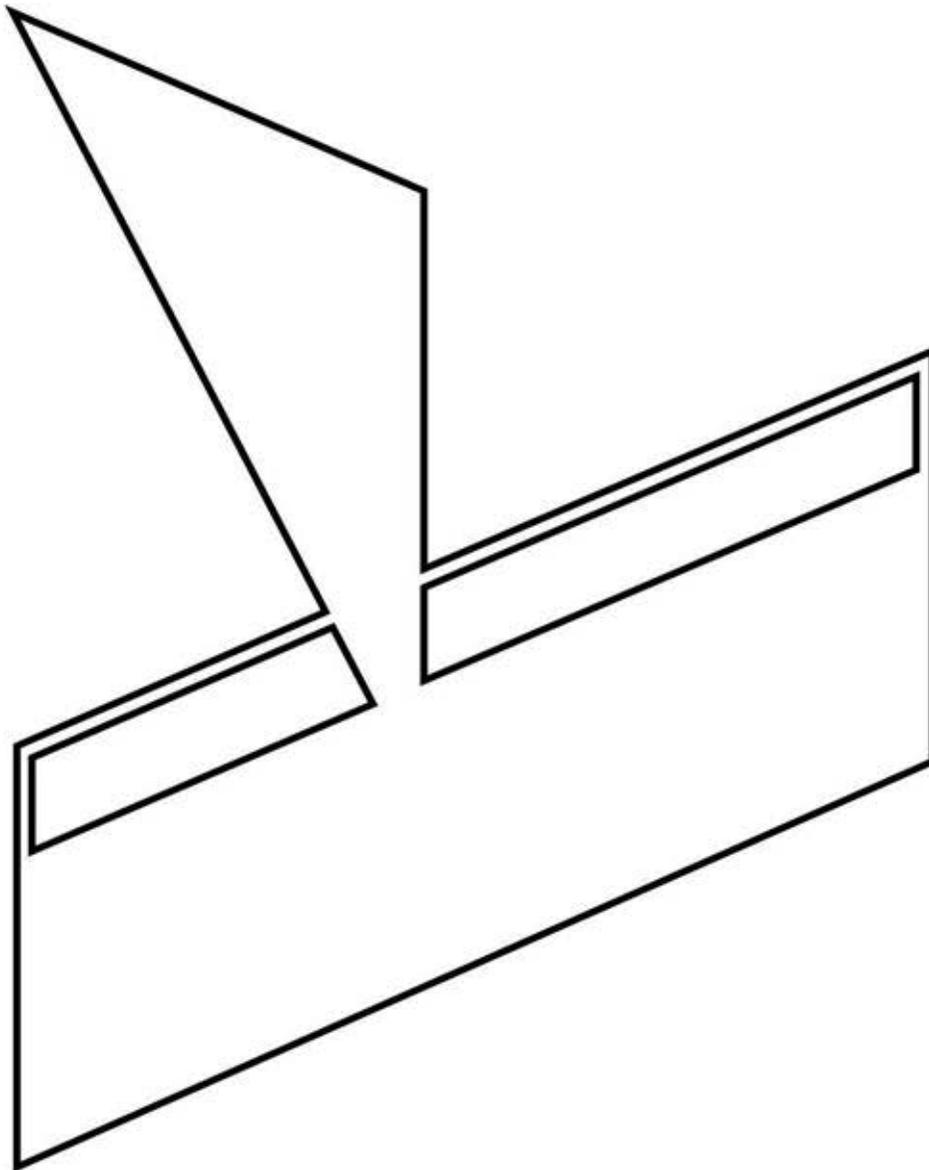


ОЦЕНКА БИЗНЕСА,
ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА

СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ
АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ



ОТЧЕТ № 69

дата оценки 29.03.2023 г., дата составления отчета 07.04.2023 г.
об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
для принятия управленческих решений

Заказчик:
Богдановский П.К.

Исполнитель:
ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»

Уважаемый Павел Кириллович!

В соответствии с Договором № 69/03-23 от 29.03.2023 г. между г-ном Богдановским Павлом Кирилловичем и ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» произведены работы по определению величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Набережная, д. 2-а (далее по тексту – объект оценки) согласно Приложению № 1 к Договору.

Цель оценки – определение величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для принятия управленческих решений.

ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» не проводило аудиторскую или иную финансовую проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

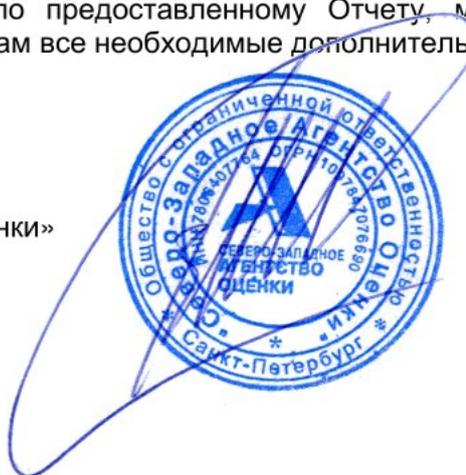
Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Таким образом, с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета, рыночная стоимость объекта оценки, (округленная, с учетом точности использованной исходной информации) по состоянию на 29.03.2023 года составляет:

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
Земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83)	1 079,0	446 000
Нежилое здание, производственное с бытовыми помещениями (условный номер 47-14-7/2002-132)	433,5	53 000
Итого		499 000

При возникновении вопросов по предоставленному Отчету, мы готовы в любое удобное для Вас время предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»



В. С. Милушин

Содержание

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	3
1.2.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.3.	СОСТАВ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВ.....	3
1.4.	ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ	3
1.5.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	3
1.6.	ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.7.	ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.....	4
1.8.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА.....	4
1.9.	КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ, СОСТАВЛЯВШИХ НАСТОЯЩИЙ ОТЧЕТ.....	4
1.10.	КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
1.11.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.12.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
2.	ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ 7	
2.1.	ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ.....	7
2.2.	ЧАСТНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	7
3.	ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
4.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	9
4.1.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	9
4.2.	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	10
4.3.	ВИДЫ СТОИМОСТИ	10
4.4.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	12
4.5.	ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
4.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
4.7.	РАБОТА С ИНФОРМАЦИЕЙ.....	13
5.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	15
5.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
5.2.	ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	15
6.	УЧАСТОК ОБЕСПЕЧЕН ВСЕМИ НЕОБХОДИМЫМИ ИНЖЕНЕРНЫМИ СЕТЯМИ И КОММУНИКАЦИЯМИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	19
6.1.	ОБЗОР ТЕКУЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ	19
6.2.	ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2022.....	24
6.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
6.4.	7.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.....	30
6.5.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	31
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА	38
7.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	38
7.2.	АНАЛИЗ НЭИ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	38
8.	ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	39
9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 40	
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	40
9.1.1.	Подбор аналогов	40
9.1.2.	Проведение корректировок аналогов.....	42
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ОПДХОДА	51
10.1.1.	Определение стоимости затрат на создание объектов	51
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	53
10.2.1.	Определение физического износа.....	53
10.2.2.	Определение функционального устаревания	53
10.2.3.	Определение экономического (внешнего) устаревания.....	54

10.3.	ИТОГОВОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	54
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 55	
12.	ИТОГОВОЕ СУЖДЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	56
13.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	57
14.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	58
18.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	59
15.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	61

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Договор № 69/03-23 от 29.03.2023 г., заключенный между г-ном Богдановским Павлом Кирилловичем (Заказчик) и ООО «Северо-Западное Агентство Оценки (Исполнитель).

1.2. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объекты недвижимого имущества (земельный участок и нежилое здание), расположенные по адресу: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Набережная, д. 2-а, подробное описание которых с указанием месторасположения, основных количественных и качественных характеристик, приведено в разделе «Описание оцениваемых объектов недвижимого имущества» настоящего Отчета.

1.3. СОСТАВ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВ

Идентификация состава прав на оцениваемый объект¹

Табл. № 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Состав оцениваемого права	Правообладатель
1	Земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83)	1 079,0	Право собственности	Богдановская Оксана Анатольевна
2	Нежилое здание, производственное с бытовыми помещениями (условный номер 47-14-7/2002-132)	433,5	Право собственности	Богдановская Оксана Анатольевна

1.4. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ

В данном Отчете определяется величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для принятия управленческих решений.

1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Определению подлежит рыночная стоимость. Определение данных понятий в соответствии с Федеральным Стандартом Оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. приведены ниже.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

¹ Согласно Заданию на оценку.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

1.6. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка выполнена по состоянию на 29 марта 2023 г.

Курс доллара США на дату оценки: 76,5939 руб. за 1 долл. США

1.7. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

С 29 марта 2023 года по 07 апреля 2023 года.

1.8. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

07 апреля 2023 года.

1.9. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ, СОСТАВЛЯВШИХ НАСТОЯЩИЙ ОТЧЕТ

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «А + А «Северо-Западное Агентство Оценки»

Сокращенное наименование:

ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»

(далее по тексту – Исполнитель).

ИНН 7806407764, КПП 780601001;

ОГРН 1097847076690, дата присвоения 18.03.2009 г.;

Юридический адрес:

195112, г. Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д. 8, лит. В., Бизнес-центр «Фаберже 8», офис 806.

Фактический адрес:

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д.8, лит.А, офис 616, Бизнес-центр «Русские Самоцветы».

Контактные телефоны:

тел.: 8 (812) 715-26-04, факс: 8 (812) 242-11-19.

Банковские реквизиты Исполнителя:

р/с 40702810255130006747 в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк,

БИК 044030653, КПП 780601001;

к/сч 30101810500000000653,

ОГРН 1097847076690 от 18.03.2009 г., ИНН 7806407764.

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» гражданская ответственность ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» застрахована в страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/500045/22, период страхования с 01.06.2022 г. по 31.05.2023 г.

Оценщики Исполнителя, выполнившие оценку (далее по Отчету – Оценщики):

Прасолова Дарья Владимировна (ИНН 780242957938) является членом саморегулируемой организации оценщиков (СРО) – Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО») (место нахождения СРО: 190000 г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 101). Оценщик включен в реестр членов СРО Ассоциация оценщиков «СПО» «12» августа 2010 г., регистрационный № 0391. Полис №ПОО-0011713785 обязательного страхования ответственности Оценщика от 02.03.2023 г. выдан страховщиком ООО «Зетта Страхование», период страхования: с 01.04.2023 по 30.09.2025 г. Имеет диплом о профессиональной переподготовке при Санкт-Петербургском Государственном Инженерно-Экономическом университете, рег. №0974 серия ПП-1 №044847 от

стр. 4

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

28.07.2006 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №021227-1 от 11.06.2021 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет.

Сафонов Игорь Евгеньевич является членом саморегулируемой организации оценщиков (СРО) – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (место нахождения СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII). Оценщик включен в реестр членов СМАО «27» февраля 2010 г., регистрационный № 3060. Полис обязательного страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности ПОО-0011441681 от 25.08.2021 г. заключен со страховщиком ООО «Зетта Страхование», срок страхования: с 09.11.2021 г. по 08.05.2023 г. Имеет диплом о профессиональной переподготовке Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов» Высшая экономическая школа СПбГУЭФ, рег. №6515 серия ПП №730908 от 22.06.2007 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019190-1 от 17.05.2021 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет.

Прасолова Дарья Владимировна и Сафонов Игорь Евгеньевич (Оценщики) не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица (Заказчика), а также лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Фактический адрес оценщиков:

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д.8, лит. А, офис 616, Бизнес-центр «Русские самоцветы»

Контактные данные оценщиков:

тел.: 8 (812) 715-26-04, 8 (901) 315-82-22; эл. почта: 7152604@list.ru.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации "

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

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

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

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

Копии документов Оценщиков и ООО «Северо-Западного Агентства Оценки» приведены в Приложении настоящего Отчета

1.10. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

БОГДАНОВСКИЙ ПАВЕЛ КИРИЛЛОВИЧ

Паспорт 4019 541665

Выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 13.02.2020

Зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, пр. Каменноостровский д. 26-28лит.А кв. 111

Номер счёта: 40817810655174379860

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893 КПП: 784243001

Почтовый адрес банка: 191124, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. КРАСНОГО ТЕКСТИЛЬЩИКА, 2

Почтовый адрес доп.офиса: 187420, Г. СЯСЬСТРОЙ, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 22

1.11. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен Исполнителями (Оценщиками) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции. При подготовке Отчета об оценке Исполнитель и Оценщики руководствовались стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденными решением Совета СРО Ассоциация оценщиков «СПО» от 03.03.2008 г., протокол №02.
- стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (оценка недвижимости), утвержденными решением саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО) от 15.08.2008 г., протокол №78.

В тех случаях, когда в перечисленных Стандартах не регламентированы и не описаны необходимые термины, понятия, методики, используются Международные стандарты оценки.

1.12. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества проводилось в рамках сравнительного и затратного подхода.

Ниже приведены результаты рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 29.03.2023 года, с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета.

Итоговая величина рыночной 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.

Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки

Табл. № 2

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Расчетная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Расчетная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
Земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83)	1 079,0	-	445 944	445 944
Нежилое здание, производственное с бытовыми помещениями (условный номер 47-14-7/2002-132)	433,5	52 978	-	52 978
Итого				498 922

2. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

2.1. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.
2. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что данный объект будет реализован на свободном рынке по стоимости, указанной в настоящем Отчете.
3. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, установленных либо условиями исходной задачи (Договором и Заданием на оценку), либо введенных нижеподписавшимися Оценщиками.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам и/или Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков и/или Исполнителя.
5. От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Не все использованные документы включены в состав приложений (а лишь те, которые представлялись Оценщикам существенными для понимания содержания Отчета). При этом в архиве Оценщиков будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
7. Количество значащих цифр в промежуточных результатах не должно вводить получателя Отчета в заблуждение относительно точности соответствующих чисел – они не округлены лишь для того, чтобы избежать «наращения» ошибки итогового результата. Именно он будет округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных.
8. Обстоятельства, препятствующие, в соответствии с федеральным законодательством, проведению оценки, отсутствуют.

2.2. ЧАСТНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

1. В рамках настоящей работы определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества произведено в соответствии с Заданием на оценку.
2. Учитывая, что рыночные данные, опубликованные в официальных периодических изданиях, в основном представлены в рублевом эквиваленте, расчеты проводятся в рублях.
3. Осмотр объектов не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком.
4. В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости» от 25.09.2014 г., пункт 30, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объекта недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервалах стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать единую рыночную стоимость Объекта оценки без указаний границы интервала. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся;

**3. ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Договор купли-продажи от 06.03.2016 г.
2. Выписка из ЕГРН;
3. Технический паспорт;
4. Ситуационный план участка.

Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

4.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федеральных стандартов оценки

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 сделки.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.
- Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия «должен», «следует», «может» в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие «должен» указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

4.2. Подходы к оценке

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

4.3. Виды стоимости

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости

Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Особенности определения видов стоимости

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон).

Рыночная стоимость объекта оценки¹ (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.

Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) и соответствовать цели оценки.

Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подпадающие цели оценки и соответствующие положения настоящего федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости.

При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

4.4. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

4.5. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения, указанные в пункте 4 настоящего федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

4.6. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.

Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

4.7. РАБОТА С ИНФОРМАЦИЕЙ

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки;
- 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- 1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- 2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты недвижимого имущества располагаются по адресу: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Набережная, д. 2-а.

Волховский район — территориальное и муниципальное образование в составе Ленинградской области.

Административный центр — город Волхов.

Географическое положение

Район расположен в центральной части Ленинградской области. Площадь района 5124,4 км².

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 135 км.

Граничит:

на северо-востоке — с Лодейнопольским муниципальным районом;

на юго-востоке — с Тихвинским муниципальным районом;

на юге — с Киришским муниципальным районом;

на западе — с Кировским муниципальным районом.

С севера территория района омывается водами Ладожского озера.

По территории района протекают реки Волхов, Сясь и Паша.

Муниципально-территориальное устройство

Волховский муниципальный район как административно-территориальная единица делится на 15 поселений, как муниципальное образование — включает 15 муниципальных образований нижнего уровня, в том числе 3 городских поселения и 12 сельских поселений.

Населённые пункты

В Волховском районе 280 населённых пунктов.

Экономика

Промышленность

- Целлюлозно-бумажная
- Metallургическая
- Химическая
- Деревообрабатывающая
- Пищевая

Сельское хозяйство

- Мясо-молочное животноводство
- Картофельводство
- Овощеводство
- Производство зерна

Транспорт

- Железнодорожный
- Автомобильный.

5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание объекта оценки выполнено на основании документации и фотографий, предоставленных заказчиком. Осмотр объекта не производился.

Объект оценки представляет собой:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Состав оцениваемого права	Правообладатель
1	Земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83)	1 079,0	Право собственности	Богдановская Оксана Анатольевна
2	Нежилое здание, производственное с бытовыми помещениями (условный номер 47-14-7/2002-132)	433,5	Право собственности	Богдановская Оксана Анатольевна

Локальное местоположение объекта оценки

Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Набережная, д. 2-а.

Местоположение объектов в городе

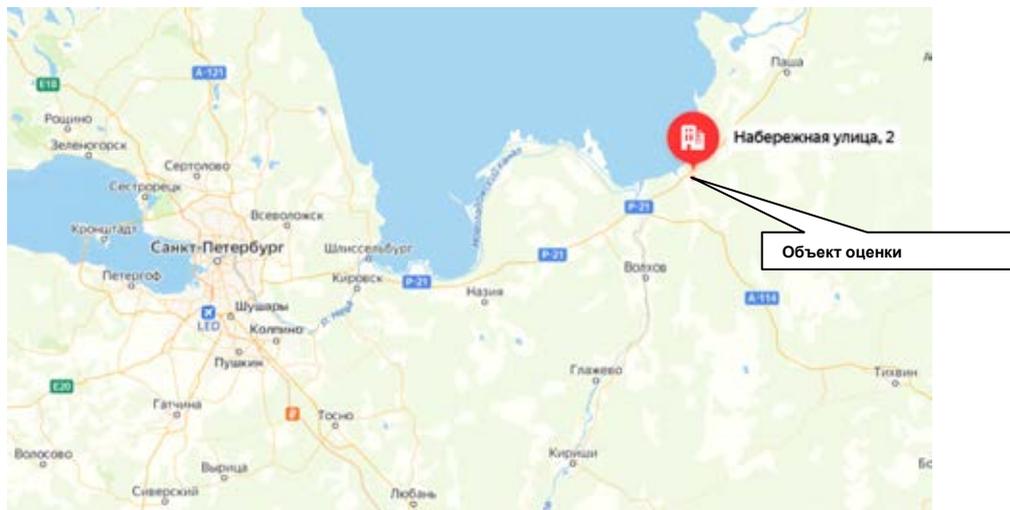
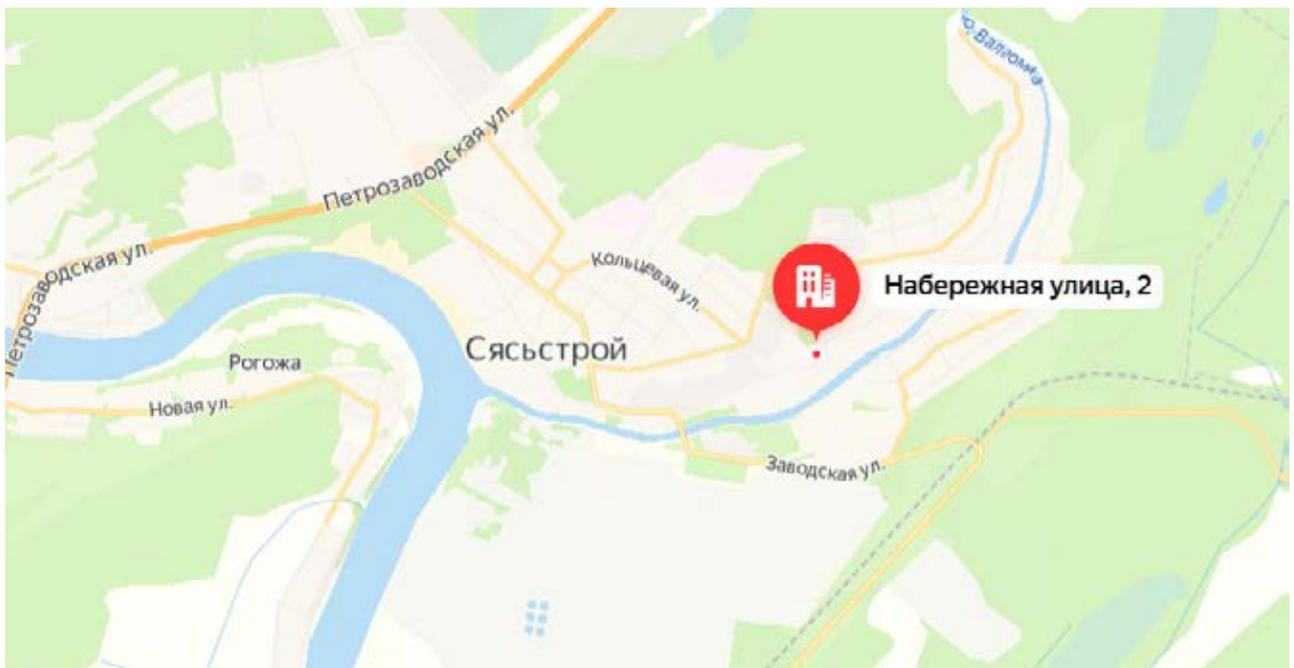
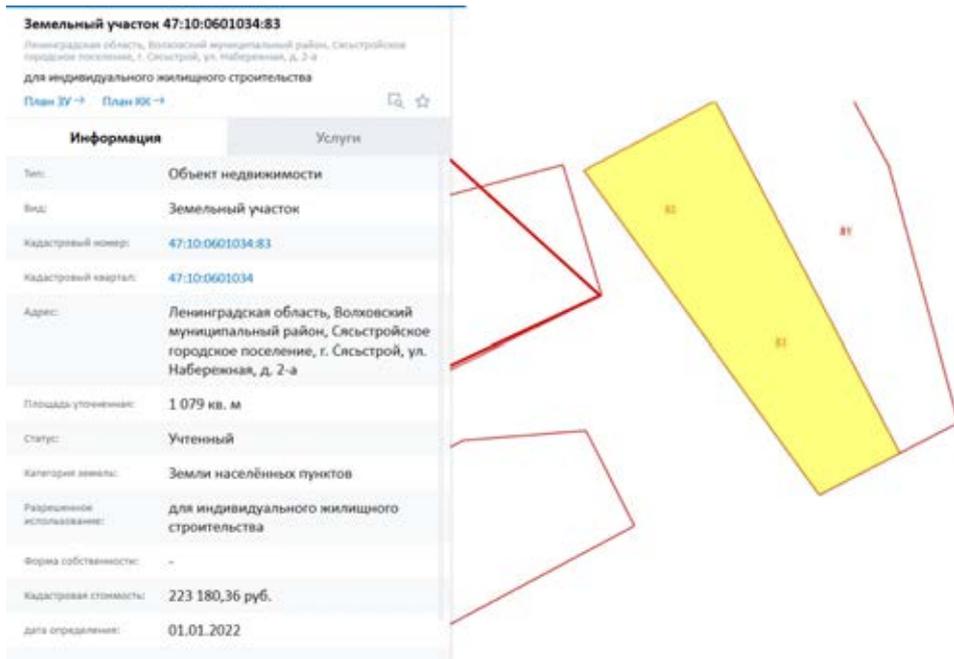


Рис. 1

Локальное местоположение объекта





Публичная кадастровая карта (roscadastr.com)

Рис. 2

Локальное местоположение и транспортная доступность объекта оценки

Сясьстрой — город (с 1992 года) в Волховском районе Ленинградской области. Административный центр Сясьстройского городского поселения.

Город расположен в северной части района на автодороге Р21 (Е 105) «Кола» (Санкт-Петербург — Петрозаводск — Мурманск).

Расстояние до районного центра города Волхов — 40 км. Расстояние до Санкт-Петербурга — 152 км.

Расстояние до ближайшей железнодорожной станции Лунгачи — 5 км.

Город находится близ берега Ладожского озера на реках Сясь и Валгомка.

Окружающий тип землепользования

Общее функциональное использование территории микрорайона, в которых расположен оцениваемый объект – жилое, социальное, торговое, общественно-деловое.

Описание земельного участка (кадастровый номер 47:10:0601034:83)

Согласно выписке из ЕГРН рассматриваемый земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83) площадью 1079 кв.м. принадлежит Богдановской Оксане Анатольевне на праве собственности. На земельный участок зарегистрированы обременения:

**Ограничение прав и обременение объекта
недвижимости**

- Запрещение регистрации
№ 47:10:0601034:83-47/167/2021-1
отсутствует
- Запрещение регистрации
№ 47:10:0601034:83-47/054/2021-2
отсутствует
- Запрещение регистрации
№ 47:10:0601034:83-47/055/2022-4
отсутствует

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

Согласно Заданию на оценку, определение стоимости оцениваемого недвижимого имущества произвести без учета зарегистрированных обременений (ограничений).

Участок относится к категории земель поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование данного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Форма земельного участка – неправильная многоугольная, рельеф ровный.

Имеется возможность подведения электроснабжения, канализации, водоснабжения.

Описание нежилого здания производственное с бытовыми помещениями (условный номер 47-14-7/2002-132)

Согласно Договору купли-продажи от 06.03.2013 нежилое здание условный номер 47-14-7/2002-132 площадью 433,5 кв.м. принадлежит г-же Богдановской Оксане Анатольевне на праве собственности.

Оцениваемое нежилое здание, расположено по адресу: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Набережная, д. 2-а м. Основные характеристики здания приведены в таблице ниже в соответствии с данными документов, предоставленных заказчиком.

Описание нежилого здания

Табл. № 4

Наименование показателя	Характеристика
Общая площадь, кв. м.	433,5
Год постройки	1962
Строительный объем, куб.м.	3517
Число этажей	4
Фундаменты	Бетонный ленточный столбчатый
Стены	ж/ каркас, кирпичные
Перекрытия	ж/б ребристые
Внутренняя отделка	Штукатурка с окраской
Крыша	Совмещенная ребристая

Согласно информации, предоставленной заказчиком, объект оценки в настоящий момент не используется, находится в неудовлетворительном (аварийном) состоянии. Согласно Заданию на оценку, определение стоимости оцениваемого недвижимого имущества производилось в текущем состоянии в соответствии с использованием в качестве нежилого здания.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к настоящему Отчету.

6. УЧАСТОК ОБЕСПЕЧЕН ВСЕМИ НЕОБХОДИМЫМИ ИНЖЕНЕРНЫМИ СЕТЯМИ И КОММУНИКАЦИЯМИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

6.1. ОБЗОР ТЕКУЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2023 года.²

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неокOLONиальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корею и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов. В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов.

Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов,

² <https://statrielt.ru/downloads/obzory>

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию. 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 и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, 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 является одним из пяти постоянных членов Совета Безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны.

В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению. Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются.

Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения. Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>, зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика (в сопоставимых ценах)

№	2021г.		9 мес. 2022г.	
	млрд руб.	+/- % г/г	млрд руб.	+/- % г/г
1.	131015,0	+4,6	-1,6	
2.	22945,4	+7,8	+5,9	
3.		+4,3	-1,7	
			янв-ноябрь 2021г.	янв-ноябрь 2022г.
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.		+6,3	-0,1	
5.		-0,4	+4,7	
6.		+6,0	+5,8	
7.				
8.		+24,6	+14,9	
9.		+10,5	-3,5	
10.		+38,9	+0,8	
11.		+5,8	-2,4	
12.		+4,3	-0,2	
13.		+7,4	-4,8	
14.		+5,0	+1,8	
15.		+7,3	-6,2	
16.		+17,5	+3,4	
17.		+27,5	+4,4	
18.			янв-октябрь 2022г.	
19.		+9,2	+12,7	
20.		+2,7	-1,3	
21.		+8,5	+7,5	
22.				
23.		+24,1	+12,8	
24.		+6,5	+13,9	

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

		2021/2020, %	На 01.11.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р <small>(в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)</small>	-8,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,5
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторской задолженности	4,9 % от кредиторской задолженности
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,7
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+9,6
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+16,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками	+5,5	+1,3
33.	Доходы консолидированного бюджета		+18,0
34.	Международные резервы (ЗРР) на 23.12.22г. 581,7 млрд. долл. США	+8,3	-17,7
35.	Фонд национального благосостояния на 01.12.22г. 11,4 трлн. руб. или 186,5 млрд. долл. США (8,5 % от ВВП)	-0,5	-18,0
36.	Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	-2,0

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира. Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%). В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года. Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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 ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран. Тенденции и перспективы на рынке недвижимости. Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире. За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%. Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса,

потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике. В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами 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 развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные 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 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. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти

вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Выводы

- Показатели производства и оборота по большинству отраслей в России за 11 месяцев 2022г. имеют положительную динамику по ряду важнейших показателей в сравнении с соответствующим периодом прошлого года. Однако наряду со снижением влияния пандемии, отмечается ухудшения общей геополитической ситуации, воздействие ограничительных экономических санкций.

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране в значительной степени влияет на рынок недвижимости, в том числе: среднесрочное и краткосрочное планирование в связи со сложившейся социально-экономической ситуацией имеет низкую степень достоверности, в связи с этим использование доходного подхода для оценки объектов недвижимости имеет значительные ограничения.

6.2. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2022³

	Санкт-Петербург		Ленинградская область		Справочно: Россия в % к январю – декабрю 2021
	январь – декабрь 2022	в % к январю – декабрю 2021	январь – декабрь 2022	в % к январю – декабрю 2021	
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд рублей	31 747,4	х ¹⁾	3739,0	108,5	107,5
Индекс промышленного производства	х	103,9	х	97,1	99,4
Объем работ по виду де- ятельности «строитель- ство», млрд рублей	508,5	98,0	196,6	79,4	105,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3474,2	100,3	3068,7	117,2	111,0
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей	х	х	118,6	102,7	110,2
Объем услуг по транс- портировке и хранению ²⁾ (в действующих ценах), млрд рублей	1357,7	124,3	264,7	118,6	...
Объем услуг в сфере те- лекоммуникаций ³⁾ (в действующих ценах), млрд рублей	155,7	107,8	2,6	126,3	...
Оборот оптовой торговли, млрд рублей	24 930,6	98,2	791,4	88,9	85,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	1951,2	87,5	610,0	94,9	93,3
Оборот общественного питания, млрд рублей	151,6	108,5	20,6	97,8	104,7
Объем платных услуг на- селению, млрд рублей	693,6	104,0	110,3	105,0	103,2
Средняя численность работников организа- ций ⁴⁾ (в январе – ноябре), тыс. человек	1553	100,7	402	102,3	100,2
Численность официаль- но зарегистрированных безработных на конец декабря, тыс. человек	15,2	62,8	4,0	90,6	72,6
Начисленная среднеме- сячная заработная плата одного работника (в ян- варе – ноябре)					
номинальная, рублей	81 507	111,0	57 145	110,8	112,7
реальная	х	97,7	х	98,6	98,9
Просроченная задол- женность по заработной плате ⁵⁾ (на 1 января 2023 года), млн рублей	66,2	118,9 ³⁾	47,8	91,1 ³⁾	62,5 ³⁾
Индекс потребительских цен (декабрь 2022 года в % к декабрю 2021 года)	х	111,5	х	110,8	111,9
Численность постоянно- го населения (на 1 января 2023 года), тыс. человек ⁶⁾	5598,5	99,8 ³⁾	2027,1	101,0 ³⁾	99,6 ³⁾

¹⁾ Данные несопоставимы в связи с изменением круга отчитывающихся организаций.

²⁾ Без субъектов малого предпринимательства.

³⁾ К 1 декабря 2022 года.

⁴⁾ Предварительная оценка с учетом итогов ВВПН-2020.

⁵⁾ К 1 января 2022 года с учетом итогов ВВПН-2020.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА в январе — декабре 2022 года по сравнению с январем — декабрем 2021 года в Санкт-Петербурге составил 103,9 %, в Ленинградской области — 97,1 %.

В Санкт-Петербурге рост объемов производства и положительная динамика наблюдались в обрабатывающих производствах — на 5,1 % и в водоснабжении и водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений — на 0,5 %. В добывающих отраслях и в

³ <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/>

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

обеспечении электрической энергией, газом, паром зафиксировано снижение относительно января — декабря 2021 года на 32,1 % и на 2,6 %, соответственно.

В Ленинградской области объемы выпуска обрабатывающих производств уменьшились на 2,7 %, энергетического сектора, тепло- и газоснабжения — на 7,7 %. Увеличение объемов производства наблюдалось в добыче полезных ископаемых — на 9,8 %, в водоснабжении и водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений — на 11,7 %.

Прирост промышленного производства (нарастающим итогом, в % к соответствующему периоду предыдущего года)



В Санкт-Петербурге на долю обрабатывающих производств приходилось 88 % городской промышленности. Рост отмечался в производстве одежды — в 2,4 раза, резиновых и пластмассовых изделий — на 25 %, пищевых продуктов — на 23, лекарственных средств и материалов — на 17, изделий из бетона, цемента и гипса — на 17, продукции металлургических производств — на 16, готовых металлических изделий — на 3 %. При этом выпуск автотранспортных средств сократился в 12,5 раза, комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств — в 7,4 раза, снизилось производство химических веществ и продуктов — на 19 %, электрического оборудования — на 7,5, напитков — на 7, табачных изделий — на 3 % относительно аналогичного периода 2021 года.

В Ленинградской области сокращение объемов выпуска в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 90 % областной промышленности, было обусловлено меньшим, чем годом ранее, объемом выпуска комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств — в 3,0 раза, электрического оборудования — в 1,7 раза, продукции обработки древесины — на 25 %, резиновых и пластмассовых изделий — на 20, машин и оборудования — на 17, бумаги и бумажных изделий — на 10 %.

Производство мебели сократилось на 29 %, изделий из бетона, цемента и гипса — на 15, нефтепродуктов — на 4 %. Больше, чем годом ранее, было выпущено лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, — на 13 %, компьютеров, электронных и оптических изделий — на 11 и табачных изделий — на 6 %.

ОБЪЕМ ОТГРУЖЕННЫХ ТОВАРОВ собственного производства, выполненных работ и услуг в промышленности в январе — декабре 2022 года составил в Санкт-Петербурге 4163 млрд рублей, в Ленинградской области — 1872 млрд рублей.

СТРОИТЕЛЬСТВО

В январе — декабре 2022 года объем работ по виду деятельности «строительство» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области снизился на 2,0 % и на 20,6 %, соответственно, и составил 508,5 млрд рублей в городе и 196,6 млрд рублей — в области.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. В январе — декабре 2022 года объемы жилищного строительства выросли в Санкт-Петербурге на 0,3 %, в Ленинградской области — на 17,2 % по сравнению с январем — декабрем 2021 года и составили, соответственно, 3,5 млн кв. м (70,3 тыс. квартир) в городе и 4,0 млн кв. м (52,3 тыс. квартир) в области, включая жилые дома, построенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

В Санкт-Петербурге лидерами по вводу жилья остаются Приморский район — 978 тыс. кв. м и Выборгский район — 694 тыс. кв. м введенного жилья.

Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 1152 дома общей площадью 260 тыс. кв. м (7,5 % от общего ввода), что на 3,6 % больше, чем в январе — декабре 2021 года.

В Ленинградской области лидерами по вводу жилья являются Всеволожский район, где построено 1778 тыс. кв. м, Ломоносовский район — 650 тыс. кв. м. Ввод жилья в этих районах составил 61 % от общего ввода.

Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 18,6 тыс. домов общей площадью 2591,5 тыс. кв. м (65 % от общего ввода жилья в Ленинградской области), что на 13,5 % больше, чем в январе — декабре 2021 года.

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. В Санкт-Петербурге в результате нового строительства и реконструкции в январе — декабре 2022 года введены в действие 195 объектов, в их числе объекты теплоснабжения мощностью 58,7 Гкал/ч, водопроводные сети — 25,2 км, канализационные сети — 18,7 км, 12 гостиниц на 8353 места, капитальные гаражи на 2659 машино-мест, общеобразовательные организации на 10 845 ученических мест, дошкольные образовательные организации на 3645 мест, два физкультурно-оздоровительных комплекса.

В Ленинградской области введены в действие 242 объекта, в том числе линии электропередачи различного напряжения протяженностью 1379 км, торгово-развлекательные центры на 35 тыс. кв. м общей площади, общетоварные склады — 195 тыс. кв. м общей площади, капитальные гаражи на 1244 машино-места, общеобразовательные организации на 3730 ученических мест, дошкольные образовательные организации на 1435 мест, амбулаторно-поликлинические организации на 820 посещений в смену, учреждения культуры клубного типа на 790 мест, 9 физкультурно-оздоровительных комплексов и другие.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области, включая производителей Санкт-Петербурга, в 2022 году, по предварительным данным, составил 118,6 млрд рублей, по сравнению с 2021 годом увеличился на 2,7 %.

РАСТЕНИЕВОДСТВО. Хозяйствами всех категорий произведено продукции растениеводства на 30,1 млрд рублей, больше, чем в 2021 году, на 5,2 %.

Рост производства обеспечен увеличением объемов выращивания картофеля на 17,5 %, валовый сбор которого составил 194,2 тыс. тонн, зерновых и зернобобовых культур на 23,1 % — 172,4 тыс. тонн, овощей на 0,2 % — 176,9 тыс. тонн.

Сельскохозяйственные организации обеспечили 90 % валового сбора зерновых и зернобобовых культур, 39 % овощей. Хозяйствами населения и фермерами собрано 76 % картофеля, 61 % овощей.

ЖИВОТНОВОДСТВО. В январе — декабре 2022 года объем производства продукции животноводства в регионе превысил уровень 2021 года на 1,8 % и составил 88,5 млрд рублей.

Производство скота и птицы на убой в живом весе увеличилось по сравнению с уровнем 2021 года на 2,4 % и составило 372,7 тыс. тонн, из которых 97 % произвели сельскохозяйственные организации. В общем объеме производства скота и птицы на убой птица составила 82 %. По предварительным данным 2022 года, область занимает 5-е место среди субъектов РФ по объемам производства птицы на убой в сельскохозяйственных организациях.

Поголовье коров в хозяйствах всех категорий за год увеличилось на 0,2 %. Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях региона увеличился на 5,7 %, составив 9532 кг, что превышает средний показатель по стране на 25 % и является самым высоким среди субъектов РФ. За счет роста поголовья и продуктивности коров общий объем надоенного молока увеличился на 3,4 % и составил 680,4 тыс. тонн. По объемам производства сырого коровьего молока Ленинградская область, по предварительным данным 2022 года, находится на 15-м месте в России.

В 2022 году Ленинградская область сохранила лидирующие позиции среди субъектов РФ по производству яиц. Хозяйствами всех категорий получено 3,5 млрд штук яиц, на 1,7 % больше, чем в 2021 году. Доля сельскохозяйственных организаций в общем объеме производства яиц составила 98 %.

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОДУКЦИИ. Хозяйствами всех категорий в январе — декабре 2022 года реализовано 372,9 тыс. тонн скота и птицы в живом весе (на 2,5 % больше, чем в 2021 году), 645,4 тыс. тонн молока (на 5,5 % больше), 3,4 млрд штук яиц (на 8 % больше), 62,5 тыс. тонн картофеля (на 14,3 % больше), 78 тыс. тонн овощей (на 7,8 % меньше).

ТРАНСПОРТ

ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ И ПАССАЖИРОВ. В Санкт-Петербурге в январе — декабре 2022 года объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 20,4 млн тонн, что на 1,1 % больше, чем в январе — декабре 2021 года, в Ленинградской области — 2,0 млн тонн, на 11,9 % меньше.

Объем перевозок пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок в Санкт-Петербурге составил 530 млн человек, что на 12,8 % больше, чем в январе — декабре 2021 года. В Ленинградской области автобусами перевезены 64 млн человек, или на 14,5 % больше.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНЫЕ ПРОИСШЕСТВИЯ. По предварительным данным управления Государственной инспекции безопасности дорожного движения ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в январе — декабре 2022 года снизилась аварийность дорожного движения по сравнению с январем — декабрем 2021 года. При этом тяжесть последствий ДТП (соотношение числа погибших к общему числу пострадавших в ДТП человек) в городе снизилась на 0,6 п. п., в области возросла на 0,3 п. п.

В Санкт-Петербурге было зарегистрировано 4220 ДТП, что на 760 случаев меньше, чем за 2021 год; в среднем в день происходило 12 происшествий. В Ленинградской области за 2022 год было зарегистрировано 2000 ДТП, что на 395 случаев меньше, чем за 2021 год; 5 происшествий в день.

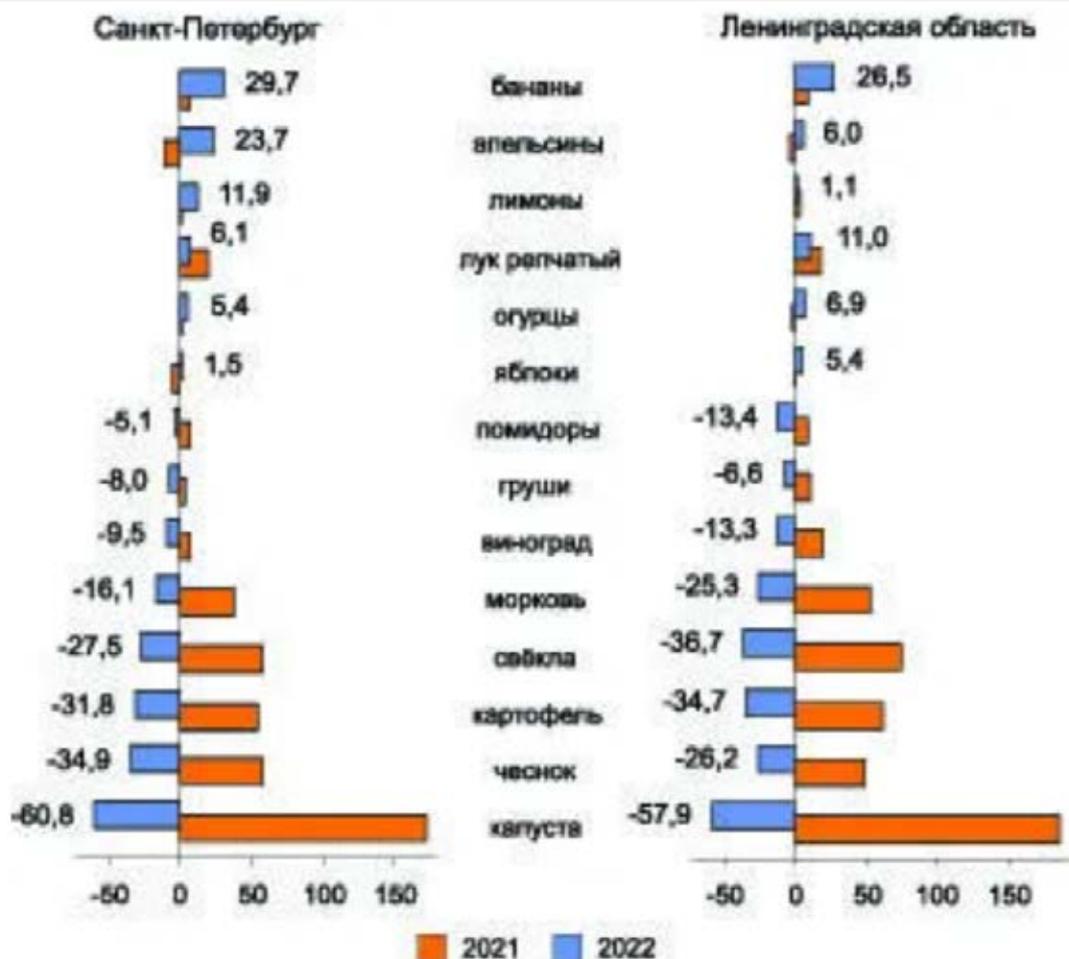
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В январе — декабре 2022 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 111,5 % (в январе — декабре 2021 года — 108,7 %), в Ленинградской области — 110,8 % (108,0 %).



Прирост цен на продовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 8,2 %, в Ленинградской области — 8,7 %. Наибольший рост цен отмечался на маргарин в городе — на 33,7 %, в области — на 28,4 %, перец черный (горошек) — на 33,3 % и 17,7 % — соответственно, соленые и копченые деликатесные продукты из рыбы — на 32,1 % и 18,9 %, сгущенное молоко с сахаром — на 29,0 % и 31,9 %, печенье — на 25,2 % и 22,4 %, натуральный кофе в зернах и молотый — на 24,5 % и 24,8 %, фруктово-ягодные консервы для детского питания — на 21,6 % и 9,9 %, чай зеленый — на 20,4 % и 18,6 %, карамель — на 20,0 % и 17,3 %, напитки газированные — на 19,4 % и 16,8 %, консервы мясные — на 18,6 % и 21,7 %, сельдь соленую — на 17,9 % и 19,7 %, сыры сычужные твердые и мягкие — на 15,9 % и 16,2 %, сосиски, сардельки — на 12,1 % и 8,3 %, рис — на 12,0 % и 24,3 %. Вместе с тем снижение цен наблюдалось на яйца куриные в Санкт-Петербурге на 6,1 %, в Ленинградской области — на 8,3 %, куры охлажденные и мороженые — на 5,6 % и 7,1 %.

Изменение цен на отдельные виды плодоовощной продукции в декабре (в % к декабрю предыдущего года)



Значительное влияние на рост индекса потребительских цен оказал прирост цен на непродовольственные товары в Санкт-Петербурге — 13,9 %, в Ленинградской области — 12,6 %.

За январь — декабрь 2022 года спички в городе и области подорожали в 1,6 раза, новые легковые автомобили иностранных марок — на 42,2 % и 41,3 %, соответственно, сухие корма для домашних животных — на 27,9 % и 29,0 %, школьно-письменные принадлежности и канцелярские товары — на 25,3 % и 10,6 %, парфюмерно-косметические товары — на 24,7 % и 27,4 %, моющие и чистящие средства — на 23,2 % и 23,9 %, бумажно-беловые товары — на 19,7 % и 28,0 %, электротовары — на 19,4 % и 20,7 %, одежда для детей школьного возраста — на 18,1 % и 10,5 %, посуда — на 17,5 % и 18,7 %, печатные издания — на 17,3 % и 11,3 %, мебель — на 14,1 % и 14,6 %, медикаменты — на 13,2 % и 14,4 %.

Цены на автомобильный бензин увеличились в городе на 2,3 %, в области — на 2,2 %.

Прирост цен на платные услуги населению в Санкт-Петербурге составил 13,0 %, в Ленинградской области — 12,0 %. Услуги в сфере зарубежного туризма стали дороже в городе в 2,3 раза, в области — в 1,7 раза, плата за пользование потребительским кредитом — в 1,5 раза и на 40,7 %, соответственно, полис обязательного страхования автомобиля (ОСАГО) — на 46,8 % и 27,7 %, услуги фотоателье — на 30,9 % и 32,2 %, ветеринарные услуги — на 29,0 % и 20,8 %, услуги химчисток и прачечных — на 21,9 % и 15,5 %, стоимость авиаперелетов в городе и области выросла на 19,2 %, коммунальные услуги — на 12,7 % и 13,6 %, медицинские услуги — на 11,3 % и 14,0 %.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, применяемого для проведения межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, в ценах декабря 2022 года составила в Санкт-Петербурге 22 418 руб. (15-е место среди всех субъектов РФ), в Ленинградской области — 20 191 руб. (28-е место). По сравнению с декабрем 2021 года стоимость набора возросла в городе на 10,7 %, в области — на 7,8 %.

Торговля

ОБОРОТ ОПТОВОЙ ТОРГОВЛИ в Санкт-Петербурге составил 24,9 трлн рублей, что на 1,8 % меньше, чем в январе — декабре 2021 года, в том числе по организациям оптовой торговли 22,0 трлн рублей (на 1,2 % больше). В Ленинградской области — 791 млрд рублей, что на 11,1 % меньше соответствующего периода предыдущего года, в том числе по организациям оптовой торговли 576 млрд рублей, на 5,3 % меньше.

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ в Санкт-Петербурге составил 1951 млрд рублей, что на 12,5 % меньше, чем в январе — декабре 2021 года, в Ленинградской области — 610 млрд рублей, на 5,1 % меньше. В структуре оборота Санкт-Петербурга по-прежнему преобладали непродовольственные товары — 63 % (в январе — декабре 2021 года — 67 %), в области их доля составила 51 % (в январе — декабре 2021 года — 56 %).

На 1 января 2023 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил в Санкт-Петербурге 173 млрд рублей, в Ленинградской области — 54 млрд рублей, что обеспечит работу этих предприятий в городе на 38 дней, в области — на 44 дня. Объем товарных запасов по сравнению с 1 января 2022 года уменьшился в Санкт-Петербурге на 7,0 %, в Ленинградской области — на 6,5 %.

Оборот общественного питания в Санкт-Петербурге составил 152 млрд рублей, что на 8,5 % больше, чем в январе — декабре 2021 года, в Ленинградской области — 21 млрд рублей, на 2,2 % меньше.

ФИНАНСЫ

ИСПОЛНЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОГО БЮДЖЕТА. На 1 декабря 2022 года, по данным комитетов финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консолидированные бюджеты города и области исполнены с профицитом, соответственно, 303 и 7 млрд рублей.

Доходы бюджета Санкт-Петербурга увеличились по сравнению с январем — ноябрем 2021 года на 41,3 %, в Ленинградской области — на 16,6 % и составили, соответственно, 1061 млрд рублей и 215 млрд рублей.

Расходы бюджетов субъектов Российской Федерации увеличились в городе на 20,6 %, в области — на 15,0 % и составили, соответственно, 757 млрд рублей и 209 млрд рублей. На социально-культурные мероприятия за январь — ноябрь 2022 года было израсходовано в городе 64 %, в области — 60 % от общей суммы расходов (в январе — ноябре 2021 года, соответственно, 67 и 64 %).

НАЛОГОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ. В январе — декабре 2022 года объем налоговых поступлений в номинальном выражении по сравнению с соответствующим периодом 2021 года уменьшился как в городе, так и в области на один процент. По данным Федеральной налоговой службы, на 1 января 2023 года Санкт-Петербург обеспечил поступление в бюджетную систему Российской Федерации 1405 млрд рублей налогов и сборов, Ленинградская область — 413 млрд рублей, из которых 73 % в городе и 49 % в области поступили в консолидированные бюджеты субъектов Федерации.

ФИНАНСЫ ОРГАНИЗАЦИЙ. В январе — ноябре 2022 года сальдированный финансовый результат организаций Санкт-Петербурга (наблюдаемых видов экономической деятельности, без субъектов малого предпринимательства) составил 1996 млрд рублей, что на 48,2 % меньше уровня января — ноября 2021 года. Убыток допустили 24 % организаций; по сравнению с соответствующим периодом 2021 года число убыточных организаций увеличилось на 19 %, сумма убытка возросла в 1,7 раза.

В организациях Ленинградской области в январе — ноябре 2022 года сальдированный финансовый результат сложился в сумме 374 млрд рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2021 года увеличился на 23,6 %. Доля убыточных организаций в январе — ноябре 2022 года составила 26 %; по сравнению с январем — ноябрем 2021 года количество убыточных организаций увеличилось на 10 %, общий размер убытка вырос в 1,5 раза.

Доля организаций, имеющих просроченную кредиторскую задолженность, по итогам ноября 2022 года составила в городе 5 %, в области — 9 %.

Заработная плата, занятость

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА в январе — ноябре 2022 года увеличилась в Санкт-Петербурге на 11,0 %, в Ленинградской области — на 10,8 % по сравнению с январем — ноябрем 2021 года.

По сравнению со средним показателем по России (62,0 тыс. рублей) среднемесячная заработная плата в Санкт-Петербурге была выше на 31 %, в Ленинградской области — ниже на 8 %.

Реальная заработная плата в январе — ноябре 2022 года по сравнению с январем — ноябрем 2021 года снизилась в городе на 2,3 %, в области — на 1,4 %.

По состоянию на 1 января 2023 года общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составила в Санкт-Петербурге 66,2 млн рублей, в Ленинградской области — 47,8 млн рублей. Основной объем задолженности образовался в городе и в области на предприятиях обрабатывающих производств и составил в Санкт-Петербурге 64,1 млн рублей, или 97 % от общей суммы задолженности, в Ленинградской области, соответственно, 40,5 млн рублей, или 85 %.

ЗАНЯТОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ. Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2022 года составила в Санкт-Петербурге 1545 тыс. человек, в Ленинградской области — 403 тыс. человек и по сравнению с ноябрем 2021 года в городе снизилась на 2,0 %, в области увеличилась на 2,0 %.

В декабре 2022 года уровень зарегистрированной безработицы в городе и в области был ниже среднероссийского (0,8 %) и составил на конец декабря 2022 года в Санкт-Петербурге 0,5 %, в Ленинградской области — 0,4 % к численности рабочей силы.

К концу декабря 2022 года в государственных учреждениях службы занятости населения на учете состояли в Санкт-Петербурге 17,1 тыс. граждан, не занятых трудовой деятельностью, ищущих работу, в Ленинградской области — 4,8 тыс. человек; из них, соответственно, 15,2 тыс. (89 %) и 4,0 тыс. человек (83 %) имели статус безработного. Численность официально зарегистрированных безработных за период с января по декабрь 2022 года снизилась в городе на 37 %, в области — на 9 %. В числе безработных на долю женщин в Санкт-Петербурге приходилось 64 %, в Ленинградской области — 61 %, граждане в возрасте 16 – 29 лет составляли, соответственно, 12 % и 15 %. Средняя продолжительность зарегистрированной безработицы составила в городе 4,6 месяца, в области — 3,5 месяца.

Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, состоящего на учете в государственных учреждениях службы занятости, на одну заявленную вакансию на конец декабря 2022 года по сравнению с декабрем 2021 года в Санкт-Петербурге снизилась с 0,9 до 0,8 человека, в Ленинградской области осталась без изменений и составила 0,1 человека.

В январе — декабре 2022 года при содействии государственных учреждений службы занятости населения в Санкт-Петербурге были трудоустроены 51,0 тыс. человек, в Ленинградской области — 18,1 тыс. человек, из них доля безработных составила, соответственно, 36 % и 35 %.

ДЕМОГРАФИЯ

По предварительной оценке, на 1 января 2023 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5598 тыс. человек и с начала 2022 года уменьшилась на 9,4 тыс. человек, или на 0,2 % (с учетом итогов ВПН-2020). В Ленинградской области численность жителей составила 2027 тыс. человек и с начала года увеличилась на 21,0 тыс. человек, или на 1,0 % (с учетом итогов ВПН-2020).

По данным, полученным из государственной информационной системы «Единый государственный реестр записей актов гражданского состояния», оператором которой является Федеральная налоговая служба России, в январе — ноябре 2022 года в Санкт-Петербурге родились 46,5 тыс. детей, что на 2321 человека меньше, чем в соответствующем периоде 2021 года, в Ленинградской области — 11,0 тыс. детей, на 985 человек меньше. Общий показатель рождаемости снизился в городе на 4,0 %, в области — на 10,0 % и составил, соответственно, 9,5 и 6,3 родившихся на 1000 человек населения.

Число умерших в январе — ноябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом 2021 года уменьшилось в городе на 17 724 человека, в области — на 5708 человек и составило, соответственно, 59,2 и 23,7 тыс. человек. Общий показатель смертности снизился в городе на 23,1 %, в области — на 20,5 % и в расчете на 1000 человек населения составил, соответственно, 12,0 и 13,6 умерших.

Естественная убыль населения в январе — ноябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом 2021 года уменьшилась в Санкт-Петербурге на 15 403 человека, в Ленинградской области — на 4723 человека. В январе — ноябре 2022 года смертность превысила рождаемость в Санкт-Петербурге в 1,3 раза (в январе — ноябре 2021 года в 1,6 раза), в Ленинградской области — в 2,2 раза (в январе — ноябре 2021 года в 2,5 раза).

По сравнению с аналогичным периодом 2021 года наблюдается рост числа зарегистрированных браков в городе на 14,9 %, в области — на 17,8 %, количество разводов в городе увеличилось на 4,2 %, в области уменьшилось на 7,7 %.

6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Сегмент рынка – часть рынка, характеризующаяся однородной по своему экономическому поведению группой покупателей.

Позиционирование объекта – определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам) и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

В результате проведенного анализа местоположения объектов оценки, учета их технических характеристик, текущего использования, близлежащего окружения, оцениваемое недвижимое имущество позиционируются на рынке недвижимости как объект производственно-складского назначения.

6.4. 7.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);

- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- инженерная инфраструктура (коммуникации);
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта).

6.5. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ⁴

Рынок коммерческой недвижимости Петербурга вышел из 2022 года в куда более бодром состоянии, нежели жилой сектор.

Невзирая на непростую ситуацию в стране, объем инвестиций в недвижимость Петербурга не падает. В прошлом году инвесторы заметно больше вкладывали в готовые объекты. Что любопытно: иностранные фирмы, приостановившие работу в России, пытаются распродать активы, однако избавиться от них не так просто. Помимо сложностей с переводом денег из одной страны в другую, довольно трудно найти покупателя, готового заплатить рыночную цену даже за очень качественный объект. Как правило, такие активы приобретают институциональные инвесторы, которые в России еще не сформировались. Запад точно не поможет, а Азия только присматривается к российскому рынку. Поэтому качественные деловые и торговые центры экспонируются долго. Или же продаются с заметным дисконтом, вызванным перечисленными выше обстоятельствами.

Основную долю в объеме инвестиций занимают сделки с офисами (66%) — \$339 млн, на производства и склады приходится 19% (\$96 млн). На фоне роста стоимости строительства многие инвесторы предпочитают готовые объекты или их части.

Спросом пользуются исторические здания и морально устаревшие объекты. Инвесторы покупают их для дальнейшего редевелопмента и реконструкции, чаще всего – под апарт-отели и МФК. В основном речь о небольших зданиях до 10 тыс. кв. м стоимостью около \$10 млн. За прошлый год реализовано более 20 подобных активов. По подсчетам NF Group в Санкт-Петербурге, совокупный объем инвестиций в недвижимость города за год составил порядка 100 млрд рублей. Чуть более половины из них пришлось на участки под жилье и апарт-отели.

В готовые объекты коммерческой недвижимости вложено 45 млрд рублей. Это на 24% меньше, чем в 2021-м, но в 2,7 раза больше, чем в 2020 году. В структуре покупок с большим отрывом (47%) лидируют бизнес-центры, далее индустриальная и складская недвижимость, торговля и гостиничный сегмент.

Аналитики ГК «БестЪ» составили свой рейтинг инвестиционной активности по сегментам и новым форматам коммерческой недвижимости Петербурга за 2022 год. В ТОП-5 вошли: апарт-отели и гостиницы (38,8 млрд рублей), бизнес-центры (18,8 млрд), логистика и склады (15,5 млрд), индустриальные объекты (9,2 млрд), микрорайонные ТЦ и street-retail (около 8 млрд). На модные коворкинги и склады индивидуального хранения пришлось по 0,6 млрд и 0,5 млрд рублей соответственно. Совокупно за год инвестировано более 91 млрд рублей.

«Сложившаяся ситуация на рынке коммерческой недвижимости привела к усилению конкуренции за потребителя (инвестора, покупателя, арендатора). А это влияет и на сам продукт: все больше проектов становятся многофункциональными, – говорит Станислав Ступников, генеральный директор «МТЛ. Управление активами» (входит в ГК «БестЪ»). – В состав торговых, офисных, жилых комплексов и апартаментов, например, стали включать коворкинги, детские центры, фудхоллы и пр. для расширения сервисов и большей экономической устойчивости и привлекательности. Что, в свою очередь, требует грамотного управления, в том числе с возможностью реконцепции объекта и заполнения его арендаторами».

Григорий Сосновский, региональный директор «БКС Ультима», напомнил, что прошедший год был рекордным для России и по оттоку капитала с 1994-го. Поэтому стратегии инвестирования после начала СВО серьезно изменились. «Российские инвесторы ищут тихие гавани, где могут так же успешно зарабатывать, как и раньше. Но параллельно идет ужесточение отношения к россиянам со стороны иностранных площадок, поэтому мы рекомендуем выходить на зарубежные рынки через российского посредника, что существенно упростит жизнь инвестора. Одна из самых популярных стратегий для инвестора с российским гражданством – это выкуп российских активов, которые торгуются на Западе с огромным дисконтом. Сейчас хорошее время для инвестиций, т. к. деньги стоят дорого».

Земельные участки

По итогам 2022 года объем инвестиций в недвижимость Петербурга составил 104,9 млрд рублей, это почти на 40% меньше, чем в 2021-м.

⁴ Обзор подготовлен по данным информационного портала <https://statiret.ru/downloads/obzory/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3/2023-03.pdf>

Согласно данным NF Group, большая часть вложений (57%) пришлась на площадки под девелопмент. Участники рынка приобрели земельных участков на 59,6 млрд рублей, что почти вдвое меньше показателей предыдущего года. Чаще всего участки покупались для строительства жилья и апартаментов.

Доля сделок с историческими объектами под редевелопмент составила всего 2%. Как правило, инвесторы интересовались недвижимостью, не требующей дополнительных вложений и привлекательной для арендаторов.

Снижение реальных доходов населения и рост ипотечных ставок в 2022 г. привели к падению спроса на жилые объекты. А рецессия рынка жилой недвижимости привела к снижению объема вложений в новые участки под застройку. В таком контексте инвесторы менее склонны к рискам, поэтому приобретение новых активов – точечное. С другой стороны, на масштаб падения повлиял эффект «высокой базы» предыдущего года. В 2021 г. вложения в землю были рекордными за последние годы. В 2022 г. сумма инвестиций хоть и оказалась ниже, чем годом ранее, но превысила показатели 2016–2020 гг. Многие девелоперы уже запаслись земельными участками на много лет вперед. Большинство хороших участков – правильной формы, с хорошим зонированием, без градозащитных и инженерных обременений – уже раскуплены. Сегодня рынок в основном представлен сложными участками, сделки с которыми проходят медленнее.

Снижение объема инвестиций в площадки произошло при увеличении совокупной площади приобретаемых земель. Это связано с повышенным спросом на землю за чертой города, где стоимость квадратного метра ниже, чем в Санкт-Петербурге. Так, 80% купленных в 2022 году земель находятся за пределами КАДа. Совокупная площадь приобретенных земельных участков в 2022 г. составила более 1500 га – это на 77% больше показателя 2021 г. Крупные федеральные девелоперы сейчас проявляют повышенный интерес к загородному строительству и хотят создавать мультиформатные проекты комплексного освоения территории. В 2022 г. наблюдался рост инвестиций в площадки под коммерческое строительство рекреационных объектов и баз отдыха в сегменте гостиничной недвижимости, а также под производственно-складские здания.

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. При этом основная часть сделок сейчас проходит с участками, расположенными за пределами КАД, поскольку в границах города свободной земли практически нет. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором при формировании цены остаётся площадь участка.

Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем, для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв. м: 2050–2550 руб./кв. м для промышленной и 12 300–13 300 руб./кв. м для общественно-деловой функций. В среднем стоимость удачно расположенного земельного участка под жильё составляет на конец квартала 31,8–41,5 тыс. руб./кв. м. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественно-делового назначения — до 15%.

Что касается 2023 года, коммерческая недвижимость сохранит свою «магию бетона», она останется одним из самых понятных для инвесторов и одних из самых низковолатильных и безопасных активов, доступных к покупке во времена неопределенности. Тенденция дефицита качественного предложения на рынке коммерческой недвижимости сохранится и на следующих год. Более количество желанных всеми инвесторами объектов реализуется брокерами в формате закрытой продаже без какой-либо рекламы. Из-за дефицита, естественно, будут расти цены. Но важно понимать, что речь идет именно про востребованные локации и понятные инвестору помещения. Если говорить про неоднозначные и проблемные объекты, конечно, найти покупателя и реализовать его в короткий срок становится все сложнее. В то же время после локдауна и адаптации российских предпринимателей к возросшей неопределенности и новым реалиям активность на рынке стрит-ритейла кратно возросла потому при отсутствии новых экономических шоков специалисты ожидают роста арендных ставок, так как в моменте собственники коммерческих помещений шли на дисконты для арендаторов и предоставляли лояльные условия для раскочки и выхода в точку безубыточности их проекта.

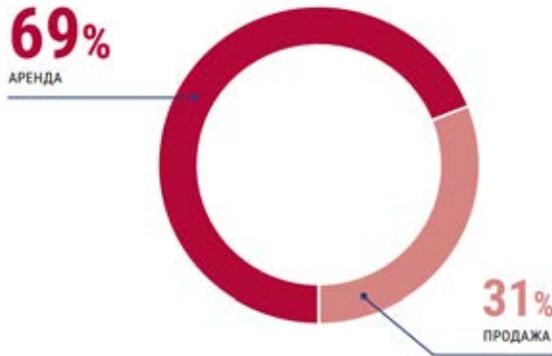
В 2023 году российские инвесторы в коммерческую недвижимость продолжают фокусироваться на приобретении имущества входящих иностранных компаний, желая при этом получить крупный дисконт. Основной интерес будут проявлять к качественным готовым объектам с арендным потоком. Новое строительство будет отложено из-за высокого уровня неопределенности.

Конкуренция на рынке апартаментов продолжает усиливаться: на рынок выходят новые игроки, в будущем мы увидим борьбу за клиента, где основными инструментами выступят качество проработки концепции проекта и стратегии продаж, профессионализм управляющих компаний и гибкость в работе с собственниками».

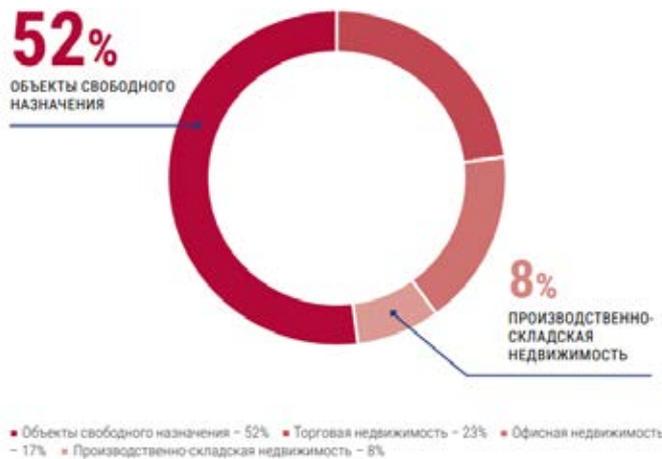
Согласно приведенной ниже диаграмме больше всего на рынке коммерческой недвижимости Ленинградской области за 2022 год было представлено предложений по аренде.

КОЛИЧЕСТВО ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ И АРЕНДЕ

КОЛИЧЕСТВО ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ПО ПРОДАЖЕ И АРЕНДЕ ЗА 2020 ГОД:



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



Анализ рынка коммерческой недвижимости в Ленинградской области говорит о том, что дефицит предложения объектов отсутствует: на рынке представлен весь спектр объектов различного назначения. За 2020 год в Ленинградской области были предложены к реализации объекты свободного назначения, офисной, торговой и производственно-складской недвижимости

Больше всего предлагаются к реализации объекты свободного назначения – более 50%, торговая недвижимость – более 20%, офисная недвижимость – 17% и производственно-складская недвижимость, которая занимает 8% рынка

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляют объекты свободного назначения и торговая недвижимость – 35% и 30% соответственно, далее следует производственно-складская недвижимость – 19%, а офисная недвижимость занимает 16% рынка.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРИ ПРОДАЖЕ 1 М² КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛЕНОБЛАСТИ



Наибольшая средняя стоимость 1 м² при продаже коммерческой недвижимости в Ленинградской области была зафиксирована в сегменте объектов свободного назначения и составила 102 940 рублей. Наименьшая средняя стоимость 1 м² при продаже объектов в Ленинградской области была зафиксирована в сегменте производственно-складской недвижимости и составила 25 706 рублей.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ 1 М²/ГОД КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛЕНОБЛАСТИ



Наибольшая средняя стоимость аренды 1 м²/год коммерческой недвижимости в Ленинградской области была зафиксирована в сегменте объектов торгового назначения и составила 12 681 рубль. Наименьшая средняя стоимость 1 м² при продаже объектов в Ленинградской области была зафиксирована в сегменте производственно-складской недвижимости и составила 3 753 рубля.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 М² ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛЕНОБЛАСТИ ПО РАЙОНАМ:

Район	Продажа	Аренда
	руб./М ²	руб./М ²
Бокситогорский	-	-
Волосовский	-	7 200
Волховский	78 167	-
Всеволожский	87 471	20 667
Выборгский	35 620	8 766
Гатчинский	77 727	8 749
Кингисеппский	46 826	-
Киришский	-	3 158
Кировский	25 527	8 868
Лодейнопольский	-	-
Ломоносовский	110 000	8 668
Лужский	-	10 800
Пудпорожский	-	-
Приозерский	-	12 000
Сланцевский	-	-
Сосновоборский городской округ	-	-
Тихвинский	-	5 080
Тосненский	-	7 633

Наибольшая стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Ленинградской области была зафиксирована в Ломоносовском районе и составила 110 000 рублей. Наименьшая стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Ленинградской области была зафиксирована в Кировском районе – 25 527 рублей. Также были выявлены предложения в Волховском, Всеволожском, Выборгском, Гатчинском, Кингисеппском районах. В остальных же предложения по продаже офисной недвижимости отсутствуют. Наибольшая ставка за 1 м² офисной недвижимости была зафиксирована во Всеволожском районе и равна 20 667 рублей в год, наименьшая – в Киришском районе – 3 158 рублей в год. Также были выявлены предложения в Волосовском, Выборгском, Гатчинском, Кировском, Ломоносовском, Лужском, Приозерском, Тихвинском, Тосненском районах. В остальных же предложения по аренде отсутствуют.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 М² ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛЕНОБЛАСТИ ПО РАЙОНАМ

Район	Продажа	Аренда
	руб./м ²	руб./м ²
Бокситогорский	-	6 978
Волосовский	84 375	10 000
Волховский	29 570	900
Всеволожский	136 136	17 630
Выборгский	95 485	10 839
Гатчинский	37 917	10 176
Кингисеппский	124 872	9 482
Киришский	-	7 800
Кировский	59 714	11 028
Лодейнопольский	30 000	8 475
Ломоносовский	18 468	11 232
Лужский	94 000	6 237
Подпорожский	-	12 000
Приозерский	-	6 271
Сланцевский	40 267	3 933
Сосновоборский городской округ	105 714	14 618
Тихвинский	-	14 400
Тосненский	36 844	13 378

Наибольшая стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости в Ленинградской области была зафиксирована во Всеволожском районе и составила 136 136 рублей. Наименьшая стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости в Ленинградской области была в Ломоносовском районе – 18 468 рублей. Также были выявлены предложения в Волосовском, Волховском, Выборгском, Гатчинском, Кингисеппском, Кировском, Лодейнопольском, Лужском, Сланцевском, Тосненском районах и в Сосновоборском городском округе. В остальных районах предложения по продаже торговой недвижимости отсутствуют. Наибольшая ставка за 1 м² торговой недвижимости была зафиксирована во Всеволожском районе и равна 17 630 рублей в год, наименьшая – в Волховском районе – 900 рублей в год. Также предложения по аренде были выявлены во всех остальных районах Ленинградской области.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 М² ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ЛЕНОБЛАСТИ ПО РАЙОНАМ

Район	Продажа	Аренда
	руб./м ²	руб./м ²
Бокситогорский	-	4 224
Волосовский	3 493	-
Волховский	-	-
Всеволожский	135 318	16 964
Выборгский	40 030	7 387
Гатчинский	30 310	8 998
Кингисеппский	60 529	8 736
Киришский	-	6 116
Кировский	50 204	6 850
Лодейнопольский	-	5 100
Ломоносовский	108 898	8 562
Лужский	-	7 617
Подпорожский	-	12 000
Приозерский	-	9 600
Сланцевский	-	7 500
Сосновоборский городской округ	84 746	6 736
Тихвинский	-	3 900
Тосненский	68 004	9 815

Наибольшая стоимость 1 м² продажи помещений свободного назначения в Ленинградской области была зафиксирована во Всеволожском районе и составила 135 318 рублей. Наименьшая стоимость 1 м² продажи

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

помещений свободного назначения в Ленинградской области была зафиксирована в Волосовском районе – 3 493 рублей. Также были выявлены предложения в Выборгском, Гатчинском, Кингисеппском, Кировском, Ломоносовском, Тосненском районах и в Сосновоборском городском округе. В остальных районах предложения по продаже помещений свободного назначения отсутствуют. Наибольшая ставка аренды за 1 м2 помещений свободного назначения была зафиксирована во Всеволожском районе и равна 16 964 рубля в год, наименьшая – в Тихвинском районе – 3 900 рублей в год. Также предложения по аренде были выявлены почти во всех районах Ленинградской области, кроме Волосовского и Волховского.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 М² СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛЕНОБЛАСТИ ПО РАЙОНАМ

Район	Продажа	Аренда
	руб./м ²	руб./м ²
Бокситогорский	-	-
Волосовский	-	-
Волховский	-	2 400
Всеволожский	59 953	4 933
Выборгский	-	2 686
Гатчинский	22 222	3 922
Кингисеппский	-	1 717
Киришский	-	1 348
Кировский	-	2 250
Лодейнопольский	-	-
Ломоносовский	48 573	4 780
Лужский	3 121	-
Подорожский	-	-
Приозерский	-	240
Сланцевский	2 818	-
Сосновоборский городской округ	-	-
Тихвинский	-	2 124
Тосненский	19 098	3 748

Наибольшая стоимость 1 м2 продажи производственно-складской недвижимости в Ленинградской области зафиксирована во Всеволожском районе – 59 953 рублей. Наименьшая стоимость 1 м2 продажи производственно-складской недвижимости в Ленинградской области была зафиксирована в Сланцевском районе – 2 818 рублей. Также были выявлены предложения в Гатчинском, Ломоносовском, Лужском, Сланцевском, Тосненском районах. В остальных же предложения по продаже производственно-складской недвижимости отсутствуют. Наибольшая ставка аренды за 1 м2 производственно-складской недвижимости была зафиксирована во Всеволожском районе и равна 4 933 руб. в год, наименьшая – в Приозерском районе – 240 руб. в год. Также предложения по аренде были выявлены в Волховском, Выборгском, Гатчинском, Кингисеппском, Киришском, Кировском, Ломоносовском, Тихвинском, Тосненском районах. В остальных же предложения по аренде производственно-складской недвижимости отсутствуют.

К основным ценообразующим факторам для оцениваемого имущества относятся: качество местоположения, техническое состояние объектов, площадь объектов, обеспеченность земельными участками (коэффициент застройки).

Оценщиком выявлены факторы, которые могли бы повлечь завышение срока экспозиции оцениваемых объектов на открытом рынке. Опираясь на анализ основных характеристик факторов, влияющих на изменение рыночной стоимости объектов недвижимости, можно предположить, что оцениваемые объекты имеют в перспективе шансы реализации на открытом рынке в сроки, превышающие типичные для нежилой недвижимости.

ВЫВОДЫ

- Базовые показатели развития России свидетельствуют о тенденции улучшения общей экономической ситуации.
- Важнейшие показатели социально-экономического развития Ленинградской области свидетельствуют о сохранении направления улучшения инвестиционного климата, замедлении инфляционных процессов.

Рынок коммерческой недвижимости Ленинградской области

- Самыми востребованными являются коммерческие площади от 150 до 400 кв.м.
- В Ленинградской области предложение коммерческих площадей (свободного назначения) и торговых помещений представлено наиболее существенной долей – 23,8% всего объема предложения.
- Арендаторы коммерческих площадей ориентированы на поиск объектов с чистовой отделкой. Стабильный интерес вызывают объекты, подходящие под магазины шаговой доступности.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА

7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В практике оценки, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Из сравнения определения НЭИ с определением термина «рыночная стоимость» очевидно, следует, что последняя может быть реализована лишь при НЭИ объекта. Данное положение является наиболее важной из причин, определяющих необходимость и важность выполнения анализа НЭИ.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта оценки – то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных ниже критериев.

Юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней: распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т.п.

Физическая осуществимость – рассмотрение из юридически возможных физически осуществимых способов использования имущества.

Финансовая оправданность – выявление юридически правомочных и физически осуществимых способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

Максимальная эффективность – выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

7.2. АНАЛИЗ НЭИ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Процедура анализа предполагает последовательное рассмотрение возможных способов использования рассматриваемого участка в рамках всех четырех критериев.

При этом стоит отметить, что несоответствие возможного способа использования рассматриваемого участка одному из критериев исключает их дальнейшее последовательное рассмотрение в рамках остальных критериев.

Юридическая правомочность

При анализе вариантов возможного использования земельного участка по данному критерию оценщик рассмотрел юридически возможные способы его использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Согласно выписке из ЕГРН рассматриваемый земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83) площадью 1079 кв.м. принадлежит г-же Богдановской Оксане Анатольевне на праве собственности.

Участок относится к категории земель поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование данного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Согласно Заданию на оценку, определение стоимости оцениваемого недвижимого имущества производилось в текущем состоянии в соответствии с использованием для индивидуального жилищного строительства.

Произведенный оценщиками анализ дает возможность утверждать, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование участка для индивидуального жилищного строительства.

8. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно Стандартам оценочной деятельности, указанным в п. 1.11 настоящего Отчета, оценщики обязаны использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

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

Обоснование отказа от проведения оценки рыночной стоимости земельного участка в рамках затратного подхода

Затратный подход не применяется при оценке стоимости земельного участка. Описание общепринятых методов оценки рыночной стоимости земли приведено в разделе «Процедура оценки рыночной стоимости» настоящего Отчета.

Обоснование отказа от проведения оценки рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода

Методология доходного подхода к оценке земельного участка предполагает наличие информации об экономических и технических параметрах будущих улучшений данного участка, необходимой для расчета потоков чистого операционного дохода от использования этих улучшений. На дату проведения оценки какие-либо документы, содержащие указанные параметры, не были предоставлены оценщикам.

В связи с этим, оценщики сочли возможным отказаться от применения доходного подхода для оценки рыночной стоимости земельного участка.

Обоснование использования подходов для определения стоимости нежилого здания

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

Затратный подход возможен к применению при оценке объекта. В соответствии с ФСО 7 он применяется, как для оценки земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, так и для отдельно для оценки объектов капитального строительства без земельных участков

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применение сравнительного подхода для оценки объекта некорректно, в связи с тем, что на рынке отсутствуют предложения о продаже объектов, схожих с оцениваемым по основным ценообразующим факторам.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применение доходного подхода для оценки объекта некорректно, в связи с тем, что на рынке отсутствуют предложения о продаже объектов, схожих с оцениваемым по основным ценообразующим факторам.

Таким образом, в данном исследовании расчеты выполнены затратным подходом для определения стоимости здания.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно выписке из ЕГРН рассматриваемый земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83) площадью 1079 кв.м. принадлежит г-же Богдановской Оксане Анатольевне на праве собственности. Участок относится к категории земель поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование данного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, в настоящем Отчете при оценке рыночной стоимости объекта оценки определяется право собственности на земельный участок.

В настоящем Отчете определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок производилось с использованием элементов сравнительного подхода, а именно **метода сравнения продаж**. Этот метод применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме недавние и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Для определения стоимости объекта собственности методом сравнения продаж требуются данные о заключенных сделках, контрактах, отказах, альтернативах и ценах продавцов и покупателей, которые рассматриваются как конкурирующие и сравнимые с оцениваемыми объектами собственности. Данные заключенных сделок считаются наиболее надежными показателями стоимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая процедура:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дата продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как руб. за кв. м общей площади) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).
5. После получения итоговых значений скорректированных цен продаж сравниваемых объектов проводится корректировка полученных значений по весовым коэффициентам.

9.1.1. Подбор аналогов

Исследование рынка купли-продажи земельных участков в близлежащих районах Волховского района Ленинградской области показывает, что существует открытая информация о предлагающихся к продаже объектах, схожих по местоположению с объектом оценки.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, была сделана выборка из нескольких аналогов объекта оценки, предлагавшихся к продаже в марте 2023 года.

При подборе объектов-аналогов оценщик руководствовался следующими критериями:

- месторасположение объектов-аналогов – объекты-аналоги находятся в близлежащих районах Волховского района Ленинградской области и максимально приближены по характеру своего локального месторасположения к оцениваемому объекту;
- по всем подобранным аналогам в результате реализации передаются права собственности.

Также был проведен анализ информации, представленной на интернет-сайтах:

- www.cian.ru;
- www.avito.ru;

Перечень и краткая характеристика подобранных Оценщиком объектов-аналогов приведен ниже.

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

Аналоги по продаже земельных участков

Табл. № 5

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь кв. м	Цена предложения руб./кв. м	Наличие коммуникаций	Зарегистрированное право	Наличие улучшений	Назначение	Ссылка на интернет-страницу
1	Ленинградская область, Волховский р-н, Сясьстройское городское поселение, д. Пульница	450 000	1 000	450	эл-во	собственность	нет	ИЖС	https://www.avito.ru/syasstroy/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2019100705
2	Ленинградская область, Волховский р-н, Сясьстройское городское поселение, д. Рыжково	800 000	1 800	444	рядом	собственность	нет	ИЖС	https://www.avito.ru/syasstroy/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_2099463999
3	Ленинградская область, Волховский р-н, Сясьстройское городское поселение, пос. Аврово	420 000	750	560	рядом	собственность	вагончик	ИЖС	https://www.avito.ru/syasstroy/zemelnye_uchastki/uchastok_75sot_izhs_2344175220
4	Ленинградская область, Волховский р-н, Селивановское сельское поселение, д. Низино	350 000	800	438	рядом	собственность	нет	ИЖС	https://www.avito.ru/syasstroy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_576064850
5	Ленинградская область, Волховский р-н, Иссадское сельское поселение, д. Глядково	695 000	1 500	463	эл-во	собственность	нет	ИЖС	https://www.avito.ru/novaya_ladoga/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2232257666
О.О.	<i>Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, в. Сясьстрой, ул. Набережная, д. 2-а</i>		<i>1079,0</i>		<i>рядом</i>	<i>собственность</i>	<i>нет</i>	<i>ИЖС</i>	

9.1.2. Проведение корректировок аналогов

Перед проведением расчетов должны быть проведены корректировки стоимости аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: права на объект, условия финансирования, условия продажи и дата заключения сделки. Корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость):

- **Поправка на передаваемые имущественные права.** Предварительным шагом в процедуре оценки сравнительным подходом является определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Далее оценщик может соотнести рыночные данные с оцениваемым объектом. Необходимо также точно установить переданные имущественные права у каждой сопоставимой сделки, выбранной для анализа. Поскольку передаваемыми правами на объект оценки является право собственности, корректировка не вводилась.
- **Поправка на условия финансирования.** Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, покупатель объекта-аналога может принять действующий ипотечный кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатель, вероятно, оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. В настоящей работе по оценке каких-либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по условиям финансирования не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.
- **Условия продажи.** Поправки на условия продажи обычно отражают мотивации покупателя и продавца. Во многих случаях условия продажи существенно влияют на цены сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, Оценщики ввели корректировку в виде величины «скидки на уторговывание»

Величина скидки на торг определена Оценщиками экспертно на основании данных об изменении цены в период экспозиции объектов, предоставленных агентами по недвижимости, а также исходя из данных о времени экспозиции объектов на рынке.

Учитывая, что большинство выставляемых на рынок объектов предлагаются по завышенным ценам, в процессе увеличения срока экспозиции первоначальная цена объекта под влиянием рыночных законов корректируется до наиболее адекватной, величина скидки на торг при продаже существенно снижается (например, с 25% до 5%, где 25% - максимальная типичная величина скидки, 5% - типичная минимальная). При построении модели была принята следующая классификация:

- 25% - максимальная типичная величина скидки, характерная для новых объектов, выставляемых на рынок (обусловлена тем, что на рынок объект выставляется по значительно завышенной цене, которая в случае появления потенциального покупателя может быть снижена до рыночного значения);
- 10% - объект находится в экспозиции в течение нескольких месяцев;
- 7% - объект присутствовал в листингах, но на дату исследования актуальной информации о нем нет, при этом данные о причинах исчезновения объекта из листинга отсутствуют;
- 5% - есть сведения о факте продажи объекта, но окончательная цена сделки не известна;
- 0% - известна реальная цена сделки.

В рамках настоящей работы скидка на «уторговывание» принята равной 9% поскольку все подобранные аналоги находятся в экспозиции некоторое время. Величина данной скидки подтверждена данными опроса специалистов СтатРиелт.

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,05	0,97	0,91

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda>

- **Поправка на дату сделки.** Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались к продаже в марте 2023 года, поэтому величина корректировки равна нулю.

Корректировки по второй группе элементов сравнения проводятся параллельно, т.е. суммируются, и рыночная стоимость аналогов корректируется на сумму корректировок. К таким корректировкам относят:

- **Местоположение.** Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. В данном случае была использована корректировка на качество местоположения. Под качеством в данном случае понимается комплексный показатель, складывающийся из характеристик ближайшего окружения объекта, удобства транспортной доступности и т.д.
- **Физические характеристики.** Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. В настоящем Отчете учитывались поправки на площадь земельного участка, наличие коммуникаций и состояние участков.
- **Экономические характеристики.** Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения обычно относят к доходным объектам. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов. В настоящей работе по оценке каких-либо отличий объектов оценки от объектов-аналогов экономическим характеристикам не обнаружено, поэтому корректировка не проводилась.
- **Характер использования.** Следует учитывать любые различия в текущем использовании или наиболее эффективном использовании оцениваемого и потенциального сопоставимого объектов. Поскольку отобранные объекты-аналоги не отличаются от объекта оценки по разрешенному использованию, корректировка на разрешенное использование земельного участка не вводилась.
- **Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью** включают движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. В данном случае компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью выявлены не были, поэтому величина корректировки равна нулю.

В данном отчете корректировки по второй группе элементов сравнения учитывались методом последовательных корректировок (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость). При этом проводилась следующая последовательность действий:

Качество местоположения

Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под качеством в данном случае понимается комплексный показатель, складывающийся из характеристик ближайшего окружения объектов, наличия необходимой инфраструктуры и т.п. Таким образом, рассматриваемые земельные участки в зависимости от качества местоположения можно условно разделить на группы:

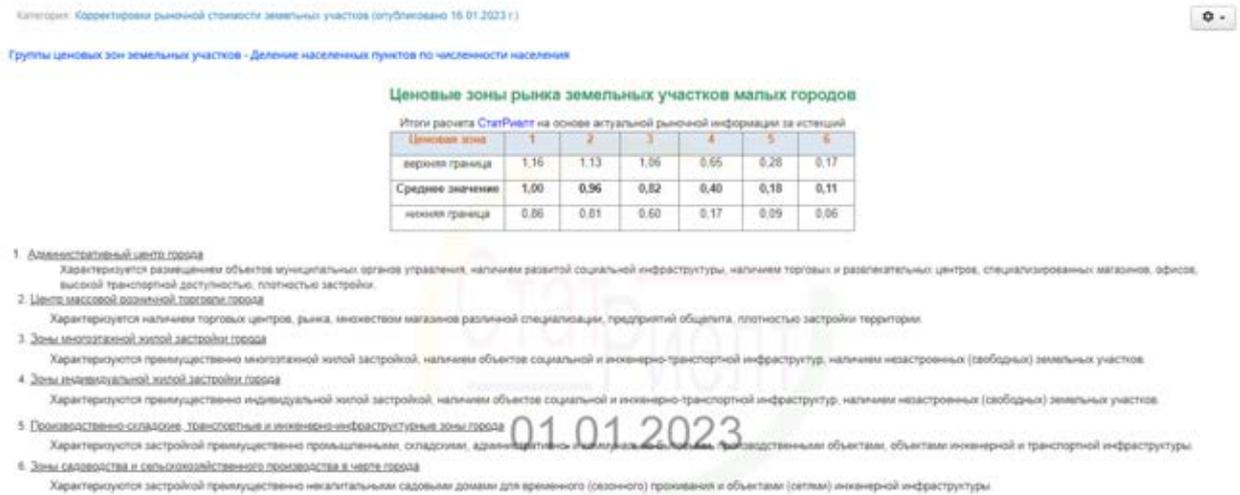
- Качество местоположения: $k_{бр} = 1$, $k_{эт} = 6$:

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

1. «низкое» - объект расположен на значительном расстоянии от городской черты, транспортная доступность осложнена;
2. «ниже среднего» - объект расположен на значительном расстоянии от городской черты, а также населенных пунктов, транспортная доступность неудовлетворительная;
3. «среднее» - объект расположен вблизи или в черте населенных пунктов, основное окружение – садоводства, индивидуальное жилищное строительство, транспортная доступность удовлетворительная;
4. «выше среднего» - объект расположен в черте населенных пунктов, основное окружение – садоводства, индивидуальное жилищное строительство, транспортная доступность хорошая;
5. «высокое» - объект расположен в черте населенных пунктов, транспортная доступность отличная, основное окружение – садоводства, индивидуальное жилищное строительство;
6. «очень высокое» - объект расположен в крупном населенном пункте, рядом ж/д станция, транспортные магистрали, водоемы, лесные массивы, основное окружение элитные объекты недвижимости.

Корректировка по этому фактору была рассчитана при использовании данных исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт». В результате расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал выявлены соотношения и диапазоны цен рынка.

на Местоположение земельных участков в малых городах - корректировки на 01.01.2023 года



<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3053-na-mestopolozhenie-zemelykh-uchastkov-v-malykh-gorodakh-korrekcirovki-na-01-01-2023-goda>

Согласно приведенному выше рисунку, различие в стоимости объектов, расположенных в зоне 4 составляет разницу между максимальным и минимальным значением в приведенном диапазоне, то есть: $0,65 - 0,17 = 0,48$ (48%). Учитывая, что объекты-аналоги могут быть сгруппированы по шести «качествам местоположения», то есть изменений качественных градаций всего пять, корректировка на одну качественную градацию составляет: $48\% / 5 = 9,6\%$.

объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Набережная, д. 2-а	Ленинградская область, Волховский р-н, Сясьстройское городское поселение, д. Пульница	Ленинградская область, Волховский р-н, Сясьстройское городское поселение, д. Рыжково	Ленинградская область, Волховский р-н, Сясьстройское городское поселение, пос. Аврово	Ленинградская область, Волховский р-н, Селивановское сельское поселение, д. Низино	Ленинградская область, Волховский р-н, Иссадское сельское поселение, д. Глядково
среднее	среднее	среднее	выше среднего	среднее	среднее
	0,00%	0,00%	-9,60%	0,00%	0,00%

Наличие инженерных коммуникаций.

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

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений

Объект оценки оснащен основными сетями и коммуникациями: электричество и водопровод.

Для расчета корректировки оценщики использовали значение нижней границы приведенного диапазона, так как все объекты расположены в черте города, основные сети и коммуникации проходят в непосредственной близости от участков и их подведение не связано с серьезными трудностями.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 300 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

01.01.2023

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
рядом	эл-во	рядом	рядом	рядом	эл-во
	-5,7%=1/1,06-1	0,0%	0,0%	0,0%	-5,7%

Площадь объектов. Структура спроса оказывает влияние на величину стоимости и ликвидность объекта. Таким образом, рассматриваемые земельные участки в зависимости от площади условно разделены на группы:

- Площадь объектов: $k_{бр} = 1$, $k_{эт} = 2$
 1. Максимальное значение.
 2. Минимальное значение.

Корректировка на площадь производилась с помощью формулы (А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005г.), приведенной ниже.

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = \left(\frac{C_{\text{об}}}{C_{\text{ан}}} - 1 \right) \times 100 \%$$

где:

K_n – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{об}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

$C_{\text{ан}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Наличие улучшений на участке

Структура спроса оказывает влияние на величину стоимости и ликвидность объекта. Таким образом, рассматриваемые земельные участки в зависимости от наличия улучшений условно разделены на группы:

- Наличие улучшений: $k_{бр} = 1$, $k_{эт} = 2$
 1. нет.
 2. есть

Перечень опрошенных специалистов

Табл. № 6

	ФИО	Место работы	Должность	Контактная информация
1	Линьков Николай Александрович	ООО «Экспертно-Аналитический Центр»	Генеральный директор	(812)336-44-77 (921)992-11-02
2	Богущая Екатерина Антоновна	ООО «НОБЕЛЬ-АУДИТ	Ведущий оценщик	(812)718-46-82 (911)934-32-11
3	Макарова Валерия Юрьевна	ООО «Лабриум-консалтинг	Специалист отдела оценки	(812) 454-02-00 (911)844-44-45

Результаты опроса

Табл. № 7

	Корректировка	Величина корректировки на одну качественную градацию по фактору «наличие улучшений»	Величина корректировки на одну качественную градацию по фактору «состояние участка»
1	Линьков Николай Александрович	3%	3%
2	Богущая Екатерина Антоновна	3%	3%
3	Макарова Валерия Юрьевна	3%	3%
	Среднее значение	3%	3%

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта

Стоимость S оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C = \sum (C_{\text{ар.и}} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{\text{ар.и}}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1 - a_n}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1 - a_n)$.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Адрес	Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Набережная, д. 2-а	Ленинградская область, Волховский р-н, Сясьстройское городское поселение, д. Пульница	Ленинградская область, Волховский р-н, Сясьстройское городское поселение, д. Рыжково	Ленинградская область, Волховский р-н, Сясьстройское городское поселение, пос. Аврово	Ленинградская область, Волховский р-н, Селивановское сельское поселение, д. Низино	Ленинградская область, Волховский р-н, Иссадское сельское поселение, д. Глядково
Площадь объекта, кв.м.	1 079	1 000	1 800	750	800	1 500
Цена предложения, руб. за кв.м.	?	450	444	560	438	463
Корректировки по первой группе элементов сравнения						
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Поправка на передаваемые имущественные права, %		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб. за кв.м.		450	444	560	438	463
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Поправка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб. за кв.м.		450	444	560	438	463
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на условия продажи, %		-9%	-9%	-9%	-9%	-9%
Откорректированная стоимость, руб. за кв.м.		410	404	510	398	422
Дата сделки	апр.23	апр.23	апр.23	апр.23	апр.23	апр.23
Поправка на дату сделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб. за кв.м.		410	404	510	398	422
Корректировки по второй группе элементов сравнения						
Качество местоположения (Корректировка на красную линию)	среднее	среднее	среднее	выше среднего	среднее	среднее
Поправка на качество местоположения, %		0,00%	0,00%	-9,60%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		410	404	461	398	422
Наличие коммуникаций	рядом	эл-во	рядом	рядом	рядом	эл-во

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

Поправка на коммуникации, %		-5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	-5,7%
Скорректированная цена, руб.		386	404	461	398	398
Площадь объекта, кв.м.	1 079	1 000	1 800	750	800	1 500
коэффициент корректировки	1,4988	1,5085	1,4347	1,5460	1,5375	1,4572
Поправка на площадь, %		-0,6%	4,5%	-3,1%	-2,5%	2,8%
Скорректированная цена, руб.		384	422	447	388	409
Наличие улучшений, кв.м.	условно свободный	нет	нет	вагончик	нет	есть
Поправка на наличие улучшений, %		0,0%	0,0%	-3,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		384	422	433	388	409
Назначение участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Назначение участка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		384	422	433	388	409
Состояние участка	не разработан	не разработан	разработан	разработан	не разработан	не разработан
Поправка на состояние, %		3,0%	0,0%	0,0%	3,0%	3,0%
Скорректированная цена, руб.		395	422	433	400	421
Итого с учетом корректировок, руб. за кв.м.		395	422	433	400	421
Общая валовая коррекция, руб.		14	18	76	2	0
Общая коррекция, %		3%	4%	15%	0%	0%
Корректировка "по модулю"		9%	4%	6%	12%	0%
Кодировка		2	5	1	4	3
Рыночная стоимость с учетом взвешивания, руб. за кв.м.	413					
Расчетная стоимость объекта, руб.	445 944					

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

В соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков и долей в них не признаются объектом налогообложения относительно налога на добавленную стоимость.

В результате произведенных расчетов величина расчетной стоимости земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки 29.03.2023 г. составляет:

Табл. № 8

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
Земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83)	1 079,0	445 944

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ОПДХОДА

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Величина затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки складывается из двух составляющих – стоимость затрат на создание объекта⁵ и прибыли предпринимателя.

10.1.1. Определение стоимости затрат на создание объектов

Для целей оценки затрат на создание недвижимости принято использовать следующие виды укрупненных показателей:

- Укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС);
- Укрупненные показатели базисной стоимости строительства (УПБС);
- Укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;
- Прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЭС);
- Укрупненные показатели восстановительной стоимости для целей переоценки основных фондов (УПВС);
- Укрупненные показатели стоимости строительства «Ко-Инвест».

В настоящем Отчете определение затрат на создание объекта оценки произведено с помощью справочников Укрупненных показателей стоимости строительства «УПБС».

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 года. Для приведения стоимости 1969 года в стоимость на дату проведения оценки оценщики использовали индексы изменения сметной стоимости строительства.

В соответствии с Постановлением Государственного Комитета СССР по делам строительства № 94 от 11.05.1983 г. были утверждены индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним по отношению к 1969 г. Данные индексы были определены на основе новых сметных норм на СМР, новых оптовых цен на промышленную продукцию, тарифов на электроэнергию, норм и тарифных ставок по оплате труда, новых норм накладных расходов и плановых накоплений.

Коэффициент пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ из цен 1969 г. в цены 1984 г. составляет 1,18. Он же в рамках настоящей работы является и коэффициентом пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ из цен 1969 г. в цены 1984 г. Для оцениваемого объекта территориальный коэффициент для условий Мурманской области равен 0,99.

Пересчет стоимости строительно-монтажных работ в текущие цены в рамках данной работы производился с использованием строительных индексов для Ленинградской области (индекс для зданий и сооружений, аналогичных оцениваемым объектам составил 358,18 на дату оценки).

«ЦиСН 03-2023»

Индексы изменения сметной стоимости

№ п/п	Наименование федерального округа и региона <i>первая строка – к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001</i> <i>вторая строка – к сметным ценам 1984 года по ЕРЕР-84 региона</i>	Территориальные коэффициенты:			
		к элементам прямых затрат (без НДС)			к общей стоимости СМР (без НДС)
		оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	
1	2	3	4	5	6
24	Ленинградская область	47,323	24,107	13,584	21,197
		728,09	465,90	285,28	358,18

Ниже приведены таблицы последовательности расчета затрат на создание оцениваемых объектов недвижимости.

⁵ Перечень затрат, признаваемых законодательством при постановке объекта на бухгалтерский учет, приведен в Положении по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01.

*Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений*

Расчет стоимости строительства объектов

Табл. № 9

Объекты оценки	Строительный объем здания, куб. м.	Номер сборника УПВС	Восстанови тельная стоимость здания в ценах 1969 г., руб.	Поправка на наличие/отс утствие элементов	Восстановит ельная стоимость здания в ценах 1969 г., руб.	Индекс перевод а в цены 1984 г.	Территори альный индекс перевода цен	Индекс перевода в цены на дату оценки	Восстановительная стоимость строительства в ценах на дату оценки с НДС руб.
Часть здания (производственная)	2 919,0	5 табл. 17 а	27,9	0,63	51 307	1,18	0,99	358,18	25 761 944
Часть здания (бытовая)	598,0	1 табл. 34а	20,7	0,63	7 799	1,18	0,99	358,18	3 915 722

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.2.1. Определение физического износа

Физический износ – это снижение стоимости объекта, обусловленное разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Физический износ объектов оценки был определен на основании нормативного срока службы конструктивных элементов для подобных объектов.

Сроки службы здания в целом зависят от долговечности составляющих его конструктивных элементов и оборудования. Удельные веса конструктивных элементов были определены на основе данных технических паспортов и справочников «Ко-Инвест». Износ конструктивных элементов объектов оценки определялся на основании Таблиц для определения физического износа, приведенных в Методике определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404).

Первое: физический износ обусловлен изнашиванием конструктивных элементов от использования улучшений или от их неиспользования. Например, снижается прочность стен, блекнет покраска, ржавеют трубы и тому подобное.

Второе: любой созданный людьми объект имеет ограниченный срок жизни, и если он какое-то время прожил, то жить ему осталось меньше. Значит, и предстоящий доход от его использования будет меньше, его стоимость снизилась, произошел частичный износ.

Физический износ может отдельно рассчитываться по долгоживущим конструктивным элементам и короткоживущим конструктивным элементам.

Расчет физического износа зданий

Табл. № 10

№ п.п.	Объект оценки	Год постройки	Совокупный физический износ, % (по данным тех. паспорта на 2002 г.)	Среднегодовой физический износ за период эксплуатации (2002-1962 г.г.), %	%, доначисление износа за период 2022-2011г.г.	Совокупный физический износ, % на дату оценки 2022г.
1	Часть здания (производственная)	1962	54%	1,4%	28,4%	82,4%
2	Часть здания (бытовая)	1962	53%	1,3%	27,8%	80,8%

10.2.2. Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание - потеря стоимости из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу сооружений.

В процессе анализа эксплуатационных характеристик оцениваемого имущества, оценщики обнаружили признаки функционального устаревания (избыточная высота зданий, конструктивное исполнение и примененные при строительстве материалы, не соответствующее современным требованиям). Поэтому функциональное устаревание применяется равный 99%.

Перечень опрошенных специалистов

Табл. № 11

	Данные компании	Контактная информация	Величина корректировки функционального устаревания
1	ООО "ИФ "ТОРЭКСТ"	346-57-27 Владимир Иванович (ведущий эксперт) 8951-67-18-172	99%
2	Компания Дорианс	677-91 71 (Петров Сергей, главный инженер) https://dorians.ru/main/objects/	99%
3	АгроПуть - Ферма под ключ	7 922 515 93 39 +7 912 022 72 47	99%

	Данные компании	Контактная информация	Величина корректировки функционального устаревания
		https://plankrs.turbo.site/all	
	Итого		99%

10.2.3. Определение экономического (внешнего) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости объекта недвижимости в результате влияния внешних факторов (в том числе влияния на рынок недвижимости, политических, финансовых, законодательных и иных условий).

В рамках настоящей работы оценщики не выявили факторы экономического устаревания.

Ниже представлена обобщенная таблица износов в денежном выражении.

Обобщенная таблица износов в денежном выражении для производственной площадки

Табл. № 12

Наименование объекта	Затраты на воспроизводство (замещение), руб.	Физический износ, %	Функциональный устаревание, %	Накопленный износ	Накопленный износ
Часть здания (производственная)	25 761 944	82,4%	99%	99,8%	25 716 474
Часть здания (бытовая)	3 915 722	80,8%	99%	99,8%	3 908 214
ИТОГО	29 677 666				29 624 688

10.3. Итоговое определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

В настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта была определена по следующей формуле:

$$PC = ЗВ - I_{накоп} + ПЗ$$

где: *PC* – рыночная стоимость;

ЗВ – затраты на воспроизводство (замещение);

I_{накоп} – величина накопленного износа;

ПЗ – стоимость прав на земельный участок.

Наименование	Объекты оценки
Затраты на воспроизводство (замещение), руб.	29 677 666
Накопленный износ, руб.	29 624 688
Итого	52 978

**11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

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

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках различных подходов

Табл. № 13

Наименование объекта	Затратный подход руб. с НДС	Сравнительный подход руб. с НДС	Доходный подход руб. с НДС
Земельный участок	-	445 944	Не применялся
Нежилое здание	52 978	-	Не применялся

Поскольку для определения стоимости земельного участка применялся только сравнительный подход, а для определения стоимости здания – затратный подход, согласование не требуется.

12. ИТОГОВОЕ СУЖДЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таким образом, с учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельства и допущений, изложенных в тексте Отчета, рыночная стоимость объекта оценки, (округленная с учетом точности использованной исходной информации) по состоянию на 29.03.2023 года составляет:

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость (с учетом необходимого округления), руб.
Земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83)	1 079,0	446 000
Нежилое здание, производственное с бытовыми помещениями (условный номер 47-14-7/2002-132)	433,5	53 000
Итого		499 000

13. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ И СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

(Заявление авторов о качестве работы, добросовестности участников и распределении профессиональной ответственности)

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в отчете факты соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными заключениями, мнениями и выводами;
- размер вознаграждения за работу по оценке изначально определен в договоре на оценку и не зависит от расчетного значения рыночной стоимости;
- оценка была проведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в действующей редакции, Стандартов Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7)», утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, № 611 от 25.09.2014);
- никто, кроме упомянутых ниже лиц, не оказывал нам существенной профессиональной помощи в выполнении работ;
- рассчитанная итоговая стоимость оцениваемого объекта является действительной на 29.03.2023 года.
- копия настоящего Отчета и все использованные, но не вошедшие в его состав материалы, будут храниться в архиве ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» до 07 апреля 2026 года.

Работа по выполнению оценки и подготовке настоящего Отчета была выполнена следующими специалистами:

Прасолова Дарья Владимировна (ИНН 780242957938) является членом саморегулируемой организации оценщиков (СРО) – Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО») (место нахождения СРО: 190000 г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 101). Оценщик включен в реестр членов СРО Ассоциация оценщиков «СПО» «12» августа 2010 г., регистрационный № 0391. Полис №ПОО-0011713785 обязательного страхования ответственности Оценщика от 02.03.2023 г. выдан страховщиком ООО «Зетта Страхование», период страхования: с 01.04.2023 по 30.09.2025 г. Имеет диплом о профессиональной переподготовке при Санкт-Петербургском Государственном Инженерно-Экономическом университете, рег. №0974 серия ПП-1 №044847 от 28.07.2006 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №021227-1 от 11.06.2021 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет.

Сафонов Игорь Евгеньевич является членом саморегулируемой организации оценщиков (СРО) – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (место нахождения СРО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII). Оценщик включен в реестр членов СМАО «27» февраля 2010 г., регистрационный № 3060. Полис обязательного страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности ПОО-0011441681 от 25.08.2021 г. заключен со страховщиком ООО «Зетта Страхование», срок страхования: с 09.11.2021 г. по 08.05.2023 г. Имеет диплом о профессиональной переподготовке Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов» Высшая экономическая школа СПбГУЭФ, рег. №6515 серия ПП №730908 от 22.06.2007 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019190-1 от 17.05.2021 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет.

Настоящий Отчет подписан указанными Оценщиками лично.

Оценщик

Оценщик

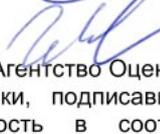
Оценщики являются работниками ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» по трудовому договору.

ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» и Оценщики, подписавшие настоящий Отчет, при осуществлении оценочной деятельности несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» вправе заключать договоры на оценку в соответствии со ст.ст. 9, 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в действующей редакции. В штате ООО «Северо-Западное Агентство Оценки» имеется не менее двух оценщиков, соответствующих требованиям действующего законодательства РФ (документы, подтверждающие соответствие оценщиков действующему законодательству РФ, прилагаются к настоящему Отчету).

Генеральный Директор
ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»
07.04.2023 г.

 **Прасолова Д.В.**

 **Сафонов И.Е.**

 **Милушин В.С.**

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Налоговый кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
10. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб., 1997;
11. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб., 1998;
12. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб., 2003;
13. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995;
14. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М., 1994;
15. Журналы «Вопросы оценки»;
16. Данные сети Интернет.

17. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки. Состав и характеристики объекта оценки. Права на объект оценки	<table border="1"> <tr> <th align="center">Наименование объекта оценки</th> <th align="center">Площадь, кв. м</th> </tr> <tr> <td align="center">Земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83)</td> <td align="center">1 079,0</td> </tr> <tr> <td align="center">Нежилое здание, производственное с бытовыми помещениями (условный номер 47-14-7/2002-132)</td> <td align="center">433,5</td> </tr> </table>	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83)	1 079,0	Нежилое здание, производственное с бытовыми помещениями (условный номер 47-14-7/2002-132)	433,5
	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м					
	Земельный участок (кадастровый номер 47:10:0601034:83)	1 079,0					
Нежилое здание, производственное с бытовыми помещениями (условный номер 47-14-7/2002-132)	433,5						
<p>Оцениваемое право – право собственности. Правообладатель – Богдановская Оксана Анатольевна</p>							
Права на объект оценки, ограничения (обременения имущественных прав)	Право собственности. Ограничения, обременения						
Цель оценки	определение величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для принятия управленческих решений						
Предполагаемое использование	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений						
Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179.						
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Оценке подлежит Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости: - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники);</p>						
Дата оценки	29.03.2023						
Срок проведения оценки	Согласно условиям договора						
Специальные допущения, иные существенные допущения	<p>1. Определение стоимости проводилось без учета стоимости обременений и ограничений. 2. Специальные допущения, реализуемые и соответствующие целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости, могут появиться в процессе оценки. 3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчёта об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. 4. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки предоставляется Заказчиком. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная информация соответствует известным фактам. 5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. 7. Иные допущения, сделанные в процессе оценки, приводятся в Отчёте. Специальные допущения, иные существенные допущения принимаются и учитываются в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.</p>						
Ограничения оценки	<p>Ограничения оценки принимаются в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. 1. Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в Отчёте. 2. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчёта, выходящих за рамки целей оценки. 3. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчётности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. 4. Если с учётом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. 5. Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся оценщиком в тексте Отчёта.</p>						
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчёта об оценке объекта оценки	Ни Заказчик, ни Исполнитель, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.						

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	По месту требования
Форма отчета об оценке	Отчет предоставляется в электронном и бумажном виде
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился
Состав и объём документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Характеристики объекта оценки приводятся в Задании на оценку. Документы приведены в Отчете.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Не предоставлена
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Специфические требования к Отчёту об оценке	Отсутствуют
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчётных величин, которые не являются результатами оценки	Не требуется.

Заказчик

_____ (Богдановский П.К.)

(подпись)

М.п

Исполнитель

ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»

Исполнитель: директор

_____/Милушин В.С.



15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. «Скриншоты» объектов аналогов.
2. Фотографии объектов оценки.
3. Копии документов, предоставленных заказчиком.
4. Копия диплома Прасоловой Д.В.
5. Квалификационные аттестаты;
6. Копия диплома Сафонова И.Е.
7. Копия Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Прасоловой Д.В.
8. Копия Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Сафонова И.Е.
9. Копия Выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков Прасоловой Д.В.
10. Копия Выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков Сафонова И.Е.
11. Полис № ПОО-0011713785 обязательного страхования ответственности Оценщика от 02.03.2023 г. Прасоловой Д.В.;
12. Полис № ПОО-0011441681 обязательного страхования ответственности Оценщика от 25.08.2021 г. Сафонова И.Е.
13. Полис №7811R/776/500045/22 страхования ответственности ООО «Северо-Западное Агентство Оценки», период страхования с 01.06.2022 г. по 31.05.2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Аналоги по продаже земельных участков

Недвижимость Земельные участки Купить Поселеный (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

450 000 Р
45 000 Р за сотку
или предложите свою цену

Регистрация и сайт для бизнеса за 0 Р
Подробнее

8 981 956-07-23

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Екатерина
Частное лицо
На Avito с ноября 2015
Экологичный вклад -13 кг CO₂

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Площадь: 10 сот. Расстояние от КАД: 113 км

Расположение

Ленинградская область, Волховский р-н, Сясьстройское городское поселение, д. Пулыница

Описание

Продаю прекрасный земельный участок, 10 соток, в деревне Пулыница.

Ровный, сухой участок с 15 летним лиственным лесом. Удобный подъезд к участку по асфальтированной дороге, в 6 км расположена вся городская инфраструктура необходимая для комфортной жизни (магазины, аптеки, торговые центры, спортивные площадки, детская спортивная школа, коррекционная школа, городской парк "Сосновый бор", песочный пляж, автовокзал, больница, средняя общеобразовательная школа).

Ладожское озеро, Староладожский и Новоладожский каналы. Подходящее место на крутой год для комфортной жизни и отдыха.

До Санкт-Петербурга 137 км по Мурманскому шоссе + 7 км по хорошей дороге. Уникальное месторасположение для капитального строительства. Соседи живут круглогодично.

Газ в деревне!!! Участок в сводном плане догазификации. Установлен столб и проведено электричество. 15 кВт | 380 Вольт
Щит заржавел - под замену. Договор на подключение электричества заключен.
До реки 500 метров! Рыбалка! Охота! Грибы! Ягоды! Возможно обустройство своего пирса / мостков.

Один собственник. Документы готовы к сделке. Видео пришло в личном сообщении. Просмотр возможен в любое время. Звоните.

Собственник один, собственность 2012 год.

Агентов просьба не беспокоить.

Небольшой торг уместен.

№ 2019100705 · 13 марта в 11:06 · 5366 просмотров (+8 человек) Пожаловаться

450 000 Р
45 000 Р за сотку
или предложите свою цену

Регистрация и сайт для бизнеса за 0 Р
Подробнее

8 981 956-07-23

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Екатерина
Частное лицо
На Avito с ноября 2015
Экологичный вклад -13 кг CO₂

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/syastroy/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_2099463999

Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 18 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку



800 000 Р
44 444 Р за соту
или [предложить свою цену](#)
Почему выгодно
Регистрация и счет для бизнеса за 0 Р
Подробнее

8 911 030-69-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? · Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сергей Кириллов
Частное лицо
На Авито с октября 2016

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу



Об участке

Площадь: 18 сот. Расстояние от КАД: 115 км

Расположение

Ленинградская область, Волосский р-н, Сякстройское городское поселение, д. Рыжково
Мурманское шоссе, 115 км [Скрыть карту](#)



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? · Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сергей Кириллов
Частное лицо
На Авито с октября 2016

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Продам участок , в двух ста метрах река сяк,хороший подъезд крупный год,электричество,по желанию можно подключить газ,автобусная остановка в ста метрах,участок ровный...магазин тоже рядом...

← ↻ 🔒 https://www.avito.ru/syasstroy/zemelnye_uchastki/uchastok_75sot_izhs_2344175220 🏠

Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поисковой (ИЖС)

Участок 7,5 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку



420 000 Р
56 000 Р за сотку
или предложите свою цену
Решение [«Авито»](#)
Экономьте до 40% на интернет-заказе! Смотрите Гидрострой

8 967 499-65-16

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ВАСЯ
Частное лицо
На Авито с июня 2017
Экологический вклад - 10 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7,5 сот. Расстояние от КАД: 114 км

Расположение

Ленинградская область, Волховский р-н, Сясьстройское городское поселение, пос. Аерово
Мурманское шоссе, 114 км

[Скрыть карту](#)



Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ВАСЯ
Частное лицо
На Авито с июня 2017
Экологический вклад - 10 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Хороший участок стоит вагончик столбы под забор документы на руках фото скину!!!

← ↻ 🔒 https://www.avito.ru/syasstroy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_576064850

Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное 🗨 Сравнить 📌 Добавить заметку

350 000 ₽
43 750 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Регистрация и сайт для бизнеса за 0 ₽
Подробнее

8 958 603-47-55

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Наталья
Частное лицо
На Авито с октября 2012

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 8 сот. Расстояние от КАД: 119 км

Расположение

Ленинградская область, Волховский р-н, Селивановское сельское поселение, д. Низино
Мурманское шоссе, 119 км

Скрыть карту



Описание

Продам Земельный участок 800 кв.м., вид права собственности, адрес: Ленинградская область, Волховский район, Селивановская волость, деревня Низино. От СПб до деревни Низино Волховского района 144км. Рядом Ладожское озеро. В деревне река Валгомка.

← ↻ 📍 https://www.avito.ru/novaya_ladoga/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2232257666

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



695 000 Р
46 333 Р за сотку или [предложить свою цену](#)
Регистрация и счет для бизнеса за 0 Р Подробнее

8 930 227-27-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажи? | Есть услуги? | Куда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с декабря 2017
Экологический вклад -20 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 15 сот. | Расстояние от КАД: 102 км

Расположение
Ленинградская область, Волковский р-н, Иссадское сельское поселение, д. Глядково
Мурманское шоссе, 102 км [Скрыть карту](#)

Описание

Продается два участка ИЖС по 15 соток рядом друг с другом
Возможно купить два участка сразу или по отдельности
Участок 15 соток с электричеством 695тыс
Участок 15 соток без электричества 595тыс
Один собственник
Полный комплект документов
Механическое землеустройство
Кадастровый учет участка
Отображение на публичной кадастровой карте
Земельный участок 47:10:0301002-5
Адрес: Ленинградская область, Волковский район, Иссадская волость, дер. Глядково, ул. Озерная, 40
Участок ровный
Деревья на участке спелые
Есть технический подъезд для техники
Подключено электричество 15квт 3 фазы
Современный световой установлен на столбе очень высоко, есть пульт управления для снятия показаний, автоматическое переключение показаний.

Сколько занимает время пути на машине до участка
Без учета больших пробок, дачных работ, часа пик.
Московского вокзал железной район занимает примерно 1.40
КАД съезд на Мурманское шоссе занимает в районе 1.20

Выход на Подоконное Озеро в 5 минут ходьбы пешком или пару минут проехать на машине от участков. Где находится отличный спуск на воду для лодки или катера.
Отличная возможность ловить рыбу, собирать грибы и ягоды
Такое спокойное место на краю деревни
Крайние участки дачная водозащитная зона
Экологическая охраняемая зона защищает от вредных производств вблизи участка
Ограничения на строительство отсутствуют
Подано заявление на общедолевую профнаацию по программе администрации района
Вариант сделки купли-продажи
Ипотечный (за счет покупателя)

695 000 Р

46 333 Р за сотку или [предложить свою цену](#)
Регистрация и счет для бизнеса за 0 Р Подробнее

8 930 227-27-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажи? | Есть услуги? | Куда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с декабря 2017
Экологический вклад -20 кг CO₂

Подписаться на продавца

Фотографии объекта оценки



Фото 1



Фото 2

Вид и состояние земельного участка и нежилого здания



Фото 3



Фото 4

Вид и состояние земельного участка и нежилого здания



Фото 3



Фото 4

Вид и состояние земельного участка и нежилого здания



Фото 3



Фото 4

Вид и состояние земельного участка и нежилого здания

				
<p>Фото 3</p>		<p>Фото 4</p>		
<p>Вид и состояние земельного участка и нежилого здания</p>				

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

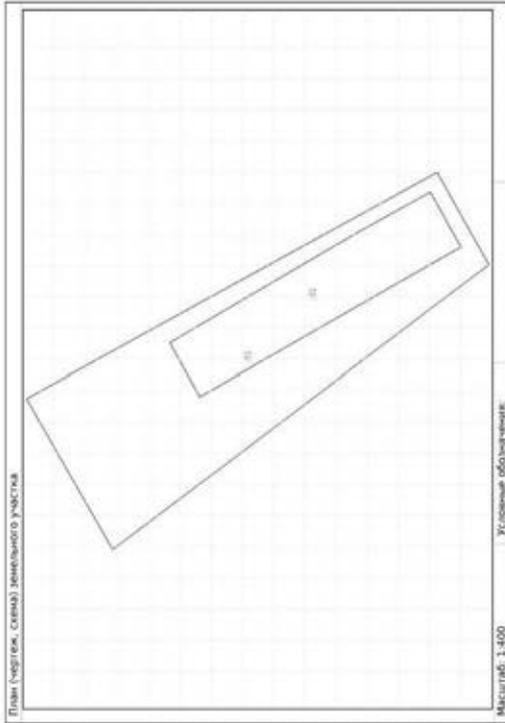
Отчет сформирован сервисом **УПРИКА.ORG** согласно заявкам из ЕГРН
 Отчет имеет справочный характер и не является официальным выпиской.
 Раздел 3.1. Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
 вид объекта недвижимости

№ в начальной конечная	Номер точки	Описание местоположения границ земельного участка				Сведения об адресе смежных земельных участков	
		Дирекционный угол	Дирекционный угол	Горизонтальное положение, м	Описание закрепления на местности		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	60°26.4'	22.34	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	151°0.2'	60.09	Данные отсутствуют	47-10-0601034.01	Данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	240°59.4'	13.63	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	322°43.8'	60.51	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют

Отчет сформирован сервисом **УПРИКА.ORG** согласно заявкам из ЕГРН
 Отчет имеет справочный характер и не является официальным выпиской.
 Раздел 3.1. Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
 вид объекта недвижимости



Отчет сформирован сервисом VURISKA.DWG согласно записям из ЕГРН

Отчет имеет справочный характер и не является официальной выпиской.
Раздел 7.2. Описание местоположения земельного участка

Земельный участок _____
вид объекта недвижимости _____

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м			Описание знака на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат
	X	Y	Z		
1	459548.16	2346073.12	0.1	Данные отсутствуют	0.1
2	459548.16	2346073.12	0.1	Данные отсутствуют	0.1
3	459566.62	2346073.68	0.1	Данные отсутствуют	0.1
4	459566.01	23460709.76	0.1	Данные отсутствуют	0.1

Отчет сформирован сервисом VURISKA.DWG согласно записям из ЕГРН

Отчет имеет справочный характер и не является официальной выпиской.
Раздел 4. Сведения о частях земельного участка

Земельный участок _____
вид объекта недвижимости _____

План(чертеж, схема) объекта недвижимости

По техническим признакам данные временно не предоставляются
Условные обозначения: _____

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для
г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений**

Отчет сформирован сервисом VURISKA.DWG согласно записям из ЕГРН
 Отчет имеет справочный характер и не является официальной выпиской.
 Раздел 4.1. Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
и/ли объект недвижимости

Учетный номер участка: _____
 Площадь: _____
 Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости: _____

1	312	Данные отсутствуют
---	-----	--------------------

Отчет сформирован сервисом VURISKA.DWG согласно записям из ЕГРН
 Отчет имеет справочный характер и не является официальной выпиской.
 Раздел 4.1. Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
и/ли объект недвижимости

Сведения о характерных точках границы земельного участка
 Система координат ИСК-33
 Учетный номер части: 1

Номер точки	Координаты, м			Описание записанное на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	Х	У	З		
1	459537	2340692.79	Данные отсутствуют		5
2	459537	2340692.79	Данные отсутствуют		
3	459517.16	2340713.73	Данные отсутствуют		
4	459507.5	2340719.14	Данные отсутствуют		
5	459503.57	2340712.05	Данные отсутствуют		
6	459513.05	2340706.6	Данные отсутствуют		

Отчет об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером **47:10:0601034:23**, Ленинградской область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Набережная, д. 2-а

Статус о проверке объекта недвижимости подготовлен на основании поступившего запроса через онлайн-форму интернет-сайта МПРЗБА.ОБ. Согласно ст. 82 ФЗ-138 отчет по форме и совокупности сведений не соответствует формам официальных выписок из ЕГРН и не содержит подлинник ЗПИ.

Общие сведения об объекте:

Кадастровый номер: 47:10:0601034:23
 Регион: Ленинградская область
 Тип объекта: Земельный участок
 Назначение объекта: Земли населенных пунктов (для индивидуального жилищного строительства)
 Адрес помещения: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Набережная, д. 2-а
 Площадь: 1 079,00 кв м +/- 11 кв м
 Дата постановки на учет: 19.05.2008

Стоимость объекта недвижимости:

Кадастровая стоимость: 223 180,36 руб.
 Дата определения: 01.01.2022
 Дата внесения: 01.09.2023

Кадастровая информация:

Система координат: МСК 47 зона 2
 Кадастровый квартал: 47:10:0601034
Информация о владельцах объекта:
 Собственник: Физическое лицо
 Тип права: Собственность
 Номер кадастра: 47-47-10/01/16/2013-020
 Дата регистрации: 26.03.2013
 Время во владении: 9 лет 11 месяцев 27 дней

Наличие ограничений:

- Обременение:
 Номер обременения: 01.01.1970
 Дата обременения:
 Результаты автоматической проверки:
 Кадастровая стоимость определена
 Межевание проведено
 Права собственности зарегистрированы
 Ипотека не найдена
 Арест не найден
 Аренда не найдена
 Рента не найдена
 Судебный запрет не найден
 Сервитут не найден
 Иные обременения не найдены
 Иные ограничения не найдены

Адрес объекта: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Набережная, д. 2-а
 24.03.2023 1:54:4

Договор купли-продажи

Город Сясьстрой Ленинградской области, шоссе марта две тысячи тринадцатого года.

Мы, нижеподписавшиеся, граждане Российской Федерации: **Семенов Владимир Арсеньевич**, 28.02.1960 года рождения, место рождения: поселок Палада - на Камчатке Титовского района Камчатской области, пол: мужской, паспорт 41 06 839123, выдан 18.07.2006 года Сясьстройским о/м Волховского района Ленинградской области, код подразделения 473-005, проживающий по адресу: Ленинградская обл., Волховский р-н, гор. Сясьстрой, ул.18 Июля, д.9, кв.3, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны и

гражданин Российской Федерации: **Богдановская Оксана Анатольевна**, 18.01.1970 года рождения, место рождения: город Ленинград, пол: женский, паспорт 40 00 517533, выдан 23.05.2001 года 27 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга, код подразделения 782-027, проживающая по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Каменноостровский, д. 26-28, кв. 95, именуемая в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «**Продавец**» продает, принадлежащие ему по праву собственности земельный участок под здание производственное с бытовыми помещениями далее по договору - **земельный участок**) и расположенное на нем здание производственное с бытовыми помещениями, оставшаяся часть 63%, далее по договору - **здание производственное**) а «**Покупатель**» покупает вышеуказанные земельный участок и здание производственное и обязуется оплатить их в сумме и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

Общая площадь здания производственного 433,5 кв.м., нежилое, инв. № 4878, литер Б, этажность 4, расположен по адресу: Ленинградская область, Волховский район, г.Сясьстрой, ул.Набережная, д.2а. **Условный номер: 47-14-7/2002-132.**

Общая площадь земельного участка 1079 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание производственное с бытовыми помещениями, расположен по адресу: Ленинградская область, Волховский район, г. Сясьстрой, ул.Набережная, д.2а. **Кадастровый номер: 47:10:06-01-034:0083.** Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

2. Отчуждаемый земельный участок принадлежит «**Продавцу**» по праву собственности на основании Договора купли - продажи земельного участка №2 от 21.09.2006 года и Акта приема - передачи земельного участка 29.09.2006 года. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по Санкт - Петербургу и Ленинградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.09.2008 года сделана запись регистрации № 47-78-10/047/2008-169, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права Серия 78-АГ № 349257, выданным 09.09.2008 года тем же органом.

третий - хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

Продавец: Сергей Владимирович Артемов

Покупатель: Геннадий Владимирович Богдановский

Отчуждаемое здание производственное принадлежит «Продавцу» по праву собственности на основании Договора № 12 купли - продажи недвижимого имущества от 13.05.2002 года. Передаточного акта от 13.05.2002 года. Право собственности зарегистрировано в Учреждении юстиции - Ленинградской областной регистрационной палате, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.07.2002 года сделана запись регистрации № 47-01/14-7/2002-132, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права Серия 47-АА № 080662, выданным 30.07.2002 года тем же органом.

3. Стороны оценивают отчуждаемый земельный участок и здание производственное в 100 000 (сто тысяч) рублей. По договоренности сторон отчуждаемый земельный участок и здание производственное продается за 100 000 (сто тысяч) рублей. Расчет между сторонами произведен полностью до подписания настоящего договора.

4. По заявлению «Продавца» на момент подписания настоящего договора отчуждаемое имущество не продано, не заложено, не подарено, не передано в доверительное управление в качестве вклада в уставный капитал предприятий, в споре и под запретом (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременено.

6. «Покупатель» приобретает право собственности на отчуждаемый по настоящему договору земельный участок и здание производственное с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

7. На момент подписания настоящего договора передача отчуждаемого имущества «Продавцом» «Покупателю» осуществлена. Настоящий договор одновременно является актом приема - передачи. Претензий у «Покупателя» к «Продавцу» нет.

8. «Покупатель» осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт отчуждаемого имущества в соответствии с правилами и нормами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

9. Содержание статей 161, 167, 209, 218, 223, 454, 460, 549, 551, 556 Гражданского кодекса РФ сторонам известно.

10. Настоящий договор содержит весь объем согласенный между сторонами в отношении предмета настоящего договора и делает недействительными все другие обязательства и представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами в устной или письменной форме до заключения договора.

11. Переход права подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

12. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых выдаются на руки Сторонам, а



АДМИНИСТРАЦИЯ
Муниципального образования
«ВОЛХОВСКИЙ РАЙОН»
Ленинградской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14.07.2002 № 14/02
г. Волхов

Об утверждении границ и предоставления
Семенову Владимиру Арсеньевичу земельного
участка в собственности за плату под прои-
звольное здание с бытовыми помещениями
в гор.Сясьстрой

Рассмотрев заявление Семенова Владимира Арсеньевича о предос-
тавлении земельного участка в собственности за плату, в соответствии со
ст.29, ст.28, п.1 ст.36 Земельного кодекса РФ, ст.2, п.10 ст.3 Федерального
закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного
кодекса Российской Федерации», на основании договора № 12 купли-
продажи недвижимого имущества от 13.05.2002 года, передаточного акта
от 13.05.2002 года, свидетельства о государственной регистрации права
бланк серии 47-АА № 080662, выданного 30.07.2002 года Волховским РГО
УЮ-ЮРП, о чем в Едином Государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним 09.07.2002 года сделана запись регистрации №
47-01/14-7/2002-132 и по материалам земельного дела № 132-ч.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить границы земельного участка площадью 1079,00 кв.м,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Волховский район,
гор.Сясьстрой, ул.Набережная, д.2-а, согласно приложению 1.
2. Предоставить Семенову Владимиру Арсеньевичу, 28.02.1960 г.р.
(паспорт 41 03 496462, выдан 15.11.2004 года Сясьстройским отделением
милиции Волховского района Ленинградской области, код подразделения
473-005), проживающему по адресу: Ленинградская область, Волховский
район, гор.Сясьстрой, ул.18 Июля, д.9, кв.3, земельный участок, располо-
женный по адресу: Ленинградская область, Волховский район,
гор.Сясьстрой, ул.Набережная, дом 2-а площадью 1079,00 (одна тысяча
семьсот девять) кв.м, в границах согласно приложению 1, в собствен-
ность за плату. Целевое назначение земельного участка – производствен-

Постановление утверждено: 14.07.2002 № 14/02-01/14-7/2002-132

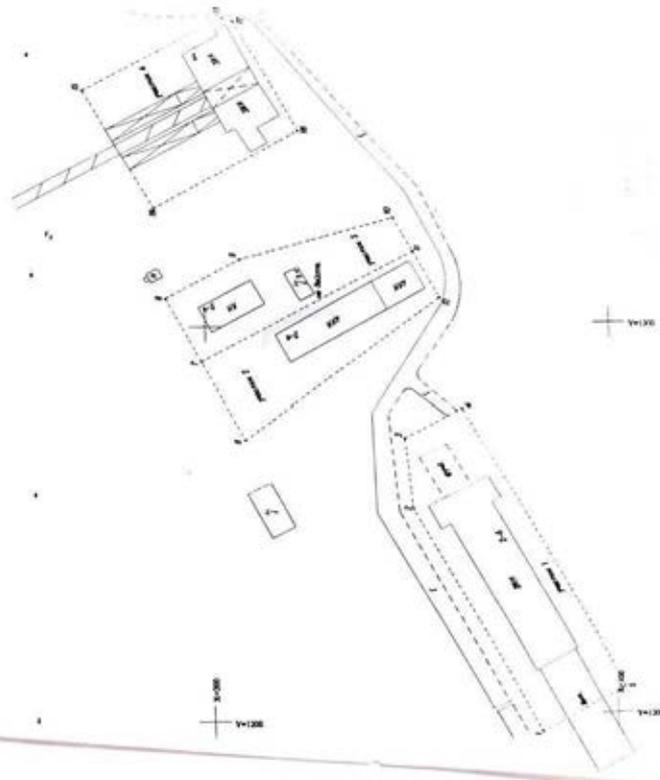


Прочитано и пронумеровано
3 (три) листа (ов)
С. Семенов В.А.
Юр. Богдановский О.А.

УТВЕРЖДЕН
Постановлением Главы
МО "Волховский район"
Ленинградской области
от 01.02.2005. № 62/п
(приложение № 1)

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

М 1:1000
Использователь: Семёнов Владимир Арсеньевич
Вз права: частная собственность
Целевое назначение участка: промисленное здание с бытовыми помещениями
Старос земельного участка: д.р.Скельстрой, ул.Набережная, д.2-а



Границы земельного участка утверждены с т.б по т.б

ное здание с бытовыми помещениями. Категория земель – земли населенных пунктов.

3. Обязать Семёнова В.А.:

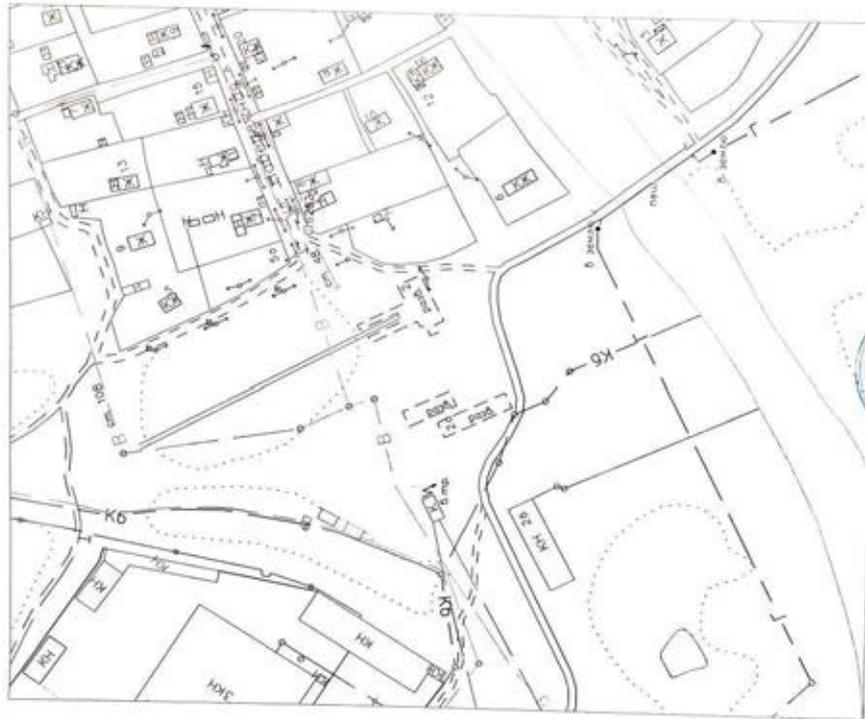
- 3.1. Получить в Волховском филиале ФГУ «ЗКП» по Ленинградской области кадастровый план земельного участка (выписки из государственного земельного кадастра).
- 3.2. Заключить с Комитетом по управлению муниципальным имуществом МО «Волховский район» в течение семи дней со дня получения кадастрового плана земельного участка (выписки из государственного земельного кадастра) договор купли-продажи участка по цене, согласно расчёта (приложение 2).
- 3.3. Использовать земельный участок по целевому назначению.
- 3.4. Зарегистрировать право собственности на земельный участок в соответствии с законодательством.
4. Территориальному отделу по гор.Волхову и Волховскому району Управления Роснедвижимости по Ленинградской области и отделу по земельным ресурсам и землеустройству КУМИ МО «Волховский район» внести необходимые изменения в земельно-учетные данные.
5. Контроль за исполнением данного постановления возложить на заместителя главы администрации – председателя КУМИ МО «Волховский район» С.Вежова.

Глава
муниципального образования
А.Савинов



Ситуационный план с существующими сетями

Масштаб 1:2000



Главный специалист (архитектор) филиала Управления государственного земельного кадастра
МО «Смольнинское городское поселение»
Соколова И.В.

УТВЕРЖДЕН
Постановлением Главы
МО «Волховский район»
Ленинградской области
от 21.01.2011 № 41/11
(приложение №2)

Расчет цены выкупа земельного участка

Адрес земельного участка: Волховский район, гор.Смольстрой,
ул.Набережная, д.2-а

1	Тип и местоположение земельного участка	Земля в черте города и поселения городского типа (терме ОК, Исполнительная, ЛПХ, жилого фонда, садовых и дачных участков, индивидуальных и кооперативных гаражей) - до 20 тысяч человек
2	Ставка земельного налога за единицу площади, руб./га	28226,88
3	Целевое назначение земельного участка	производственное здание с подсобным помещением
4	Площадь земельного участка, га	0,1079
5	Размер земельного налога, руб.	0,1079 x 28226,88 = 3045,680
6	Установленная кратность ставки земельного налога, на основании Постановления Правительства Ленинградской области № 133 от 20.12.2001 г. «Об установлении цены при продаже земельных участков, сооружений на территории Ленинградской области»	10
7	Цена выкупа земельного участка, руб.	3045,680 x 10 = 30456,80

Расчет произвел специалист отдела по земельным ресурсам и землеустройству
БУМИ МО «Волховский район»

М.Богданова

Инвентаризация объектов недвижимого имущества и оценка недвижимости
Вологодское районное управление
технической инвентаризации

НОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
14 Богдановское Р/ТН

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На плане: Проектное задание с выделением помещений
наименование, группа: ЖК

Уд. №: Богдановский

Город (поселок): Сосновское

Улица (пер.): Набережная № 50

Ссылка на объекты на 50 этаж № 50

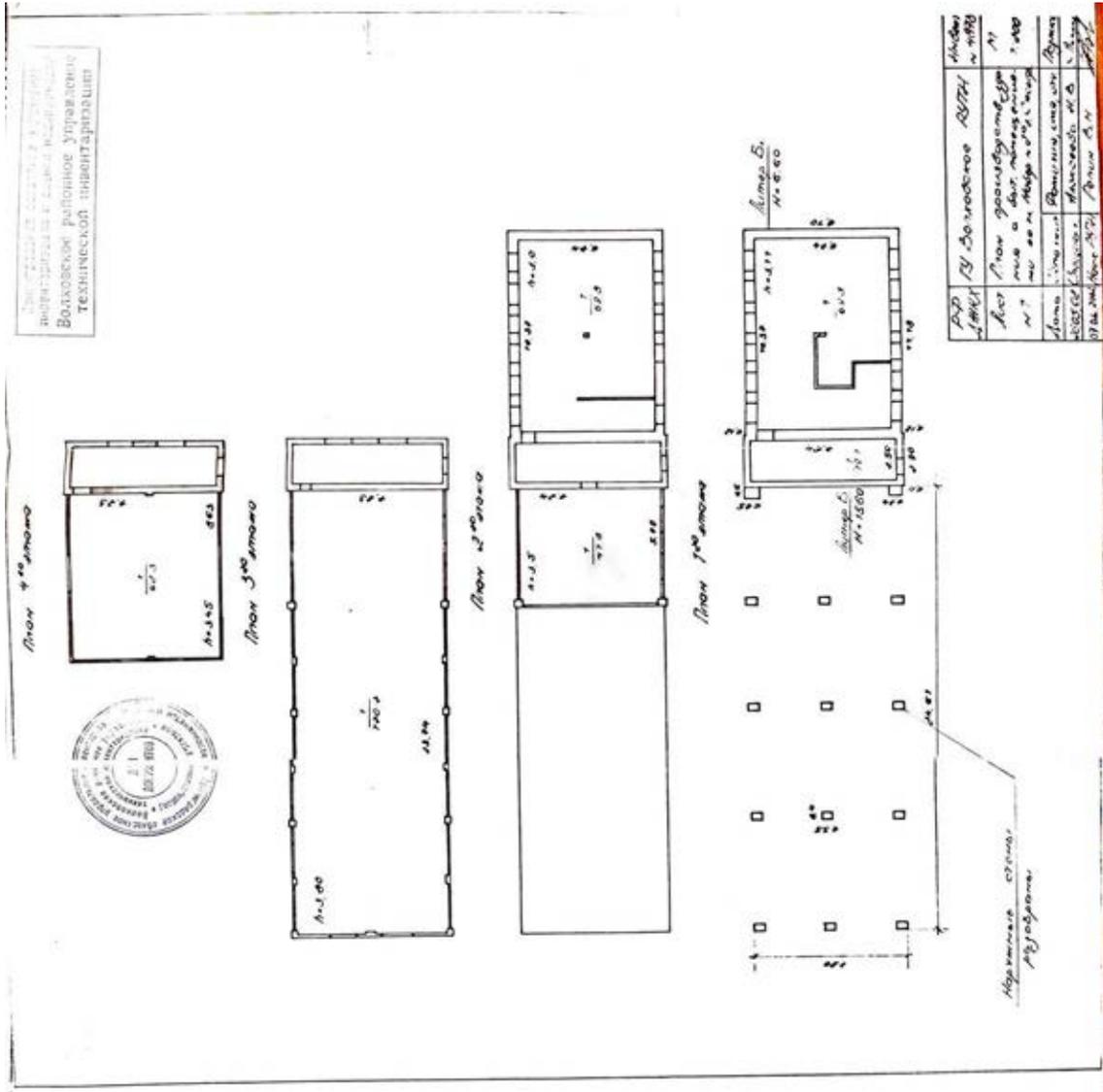
Квартал №: 40908
Инвентарный №: 40908

Формы собственности:
на правах собственности
присвоен на МКХ РСФСР
от 29 декабря 1971 г. № 356

План земельного участка

План земельного участка

Масштаб 1:500



№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8	№ 9	№ 10	№ 11	№ 12	№ 13	№ 14	№ 15	№ 16	№ 17	№ 18	№ 19	№ 20	№ 21	№ 22	№ 23	№ 24	№ 25	№ 26	№ 27	№ 28	№ 29	№ 30	№ 31	№ 32	№ 33	№ 34	№ 35	№ 36	№ 37	№ 38	№ 39	№ 40	№ 41	№ 42	№ 43	№ 44	№ 45	№ 46	№ 47	№ 48	№ 49	№ 50	№ 51	№ 52	№ 53	№ 54	№ 55	№ 56	№ 57	№ 58	№ 59	№ 60	№ 61	№ 62	№ 63	№ 64	№ 65	№ 66	№ 67	№ 68	№ 69	№ 70	№ 71	№ 72	№ 73	№ 74	№ 75	№ 76	№ 77	№ 78	№ 79	№ 80	№ 81	№ 82	№ 83	№ 84	№ 85	№ 86	№ 87	№ 88	№ 89	№ 90	№ 91	№ 92	№ 93	№ 94	№ 95	№ 96	№ 97	№ 98	№ 99	№ 100
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества для г-на Богдановского П.К. для принятия управленческих решений

V. Описание конструктивных элементов строения и определение класса

Из постройки: 5562 Число этажей: 2 Этаж: 5

Группа капитальности: 7 Вид постройки: 5562

1	2	3	4 Вид постройки: 5562						5	6
			А	Б	В	Г	Д	Е		
1	Фундамент	Бетонная плита на столбах	5	5	4	5	5	5	5	
2	Наружные и внутренние стены	Кирпичная кладка с утеплением	5	5	5	5	5	5	5	
3	Перегородки	Кирпичная кладка	5	5	5	5	5	5	5	
4	Крыша	Составляющая: черепица	5	5	5	5	5	5	5	
5	Пол	Линолеум	5	5	5	5	5	5	5	
6	Внутренние перегородки	Кирпичная кладка	5	5	5	5	5	5	5	
7	Прочие работы	Утепление стен, потолка, пола	5	5	5	5	5	5	5	
Итого			5	5	5	5	5	5	5	

Класс, определенный в 100 по формуле: $\frac{5 \times 5 \times 5}{100} = 5562$

VI Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их класса

Из постройки: 5562 Число этажей: 2 Этаж: 5

Группа капитальности: 7 Вид постройки: 5562

1	2	3	4 Вид постройки: 5562						5	6
			А	Б	В	Г	Д	Е		
1	Фундамент	Бетонная плита на столбах	5	5	4	5	5	5	5	
2	Наружные и внутренние стены	Кирпичная кладка с утеплением	5	5	5	5	5	5	5	
3	Перегородки	Кирпичная кладка	5	5	5	5	5	5	5	
4	Крыша	Составляющая: черепица	5	5	5	5	5	5	5	
5	Пол	Линолеум	5	5	5	5	5	5	5	
6	Внутренние перегородки	Кирпичная кладка	5	5	5	5	5	5	5	
7	Прочие работы	Утепление стен, потолка, пола	5	5	5	5	5	5	5	
Итого			5	5	5	5	5	5	5	

Класс, определенный в 100 по формуле: $\frac{5 \times 5 \times 5}{100} = 5562$

МУП «ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ»

**ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

ПОЧТОВЫЙ АДРЕС УЧАСТКА:
Ленинградская область
Волховский район
Сясьстройская терр. адм.
г. Сясьстрой
ул.Набережная
дом 2а

ЗАКАЗЧИК:
Семенов Владимир Арсеньевич

№ дог. 132 от 12.05.2004г.
г. Волхов
2004 год

ОПИСАНИЕ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

Прополнитель работ: МУП "ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ"
Участок:

Семенов Владимир Арсеньевич
Адрес участка Ленинградская область Волховский район
Сясьстройская терр. адм. д. Сясьстрой
ул.Набережная
дом 2а

Наименование межевого знака	Описание межевых знаков
6,7,11,12	Металлический штырь

Составил специалист
МУП "ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ" Мазалев А.М.
02.08.2004г.

«УТВЕРЖДАЮ»
 Руководитель Комитета по земельным ресурсам
 землеустройству по Вологодскому району
 Н.Б. Давыдова
 2004 г.

АКТ
 установления и согласования границ земельного участка
 от 02.08.2004г. 47:10:06-01-034-0023

Семён Владимирович Арсенькин
 Специалист Муниципального унитарного предприятия «ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ»
 Милых А.М. провоза в натуре отвод земельного участка, расположенного по адресу:
 Ленинградская область
 Вологодский район
 Сельскохозяйственная территория, д. Сельский
 ул. Набережная дом 2а
 на площади 1079,00 кв.м на основании: **№18 от 11.08.04.**
 постановлений администрации МО «Вологодский район» Ленинградская область

Межевание выполнено при участии собственников, владельцев, пользователей земельных участков или их представителей. Границы земельного участка согласованы с:

Наименование предприятия/организации	Ф.И.О.	Полное наименование
Комитет по землеустройству и архивному делу МО «Вологодский район» Лен. область	С.Александров	Вологодский район
Глава	Рыбаков В.В.	Вологодский район
Сельскохозяйственная территория, д. Сельский	Семёнов В.А.	Вологодский район
Специализированная организация	Рыбаков В.В.	Вологодский район
Сельскохозяйственная территория, д. Сельский	Семёнов В.А.	Вологодский район

Границы отведенного участка записаны в натуре межквартальными знаками установленного образца. Зантересованным сторонам о соответствии знаков объявлено. Представителями заинтересованных сторон при отводе земельного участка заявлено:

М.п. _____ М.п. _____
 Милых А.М. Пономарева Г.Ю.

АКТ
 от отвода земельных участков под складирование и строительство

Семён Владимирович Арсенькин
 Специалист Ленинградская область
 Вологодский район
 Сельскохозяйственная территория, д. Сельский
 ул. Набережная дом 2а

Мы, нижеподписавшиеся: МУП «ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ»
 с/кз под наблюдением за соотношением смежных земельных участков (представитель: Семёнов В.А., Милых А.М.)
 приняв смежные знаки под наблюдением за соотношением в количестве 4 шт.

Настоящий акт составлен 02.08.2004г. Семёнов В.А.
 Представитель заказчика Семёнов В.А.
 Представитель неплательщика Милых А.М.
 МУП «ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ»









**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 78111R/776/0000112/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтвержденные условий Договора страхования ответственности оценщика № 78111R/776/0000112/21 (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого являются приложения, действующие в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2019 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:

Наименование: ООО «Северо-Западное Агентство Оценки»
Местонахождение: 198112, Санкт-Петербург, пл. Марла Фаберже, д.4, лит. В, пом. 10-Н, Бизнес-центр «Фабрика 8», офис 808
ИНН 7808040784, КПП 780801001

Объект страхования:

не противоречащее законодательству территории страхования имуществом 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 требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (договорного порядка) в связи с заключением ему требований (исков, претензий) в возмещение вреда, риска наступления ответственности за причинение вреда застрахован по договору.

Страховой случай:

события, названные в п. 3.1.2.1. Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату выгодоприобретателям, вред имущественных интересов выгодоприобретателей в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Страхователя, возмещение обязанности Страхователя возместить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлением ему требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение вреда застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы произведены с целью отстоять 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 одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности: миллионной рублей

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 «01» июня 2021 г. и действует до 31 мая 2022 г. включительно.

Ретроактивная период: с 01 июня 2019 г.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

Долгосрочный К/Л

Долгосрочный К/Л

Долгосрочный К/Л

Долгосрочный К/Л

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «13» мая 2021 г.

В настоящем документе

прошито 51

(Пятьдесят один)

листов,

составлено 97 страниц.

