

Исх № 3

от 12.03.2025 года

Главе Администрации

МО Бегуницкое сельское поселение

Волосовского муниципального района

Ленинградской области

Минюк А.И..

ВЫПИСКА ИЗ ОТЧЕТА №3-2025

«Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки: незастроенный земельный участок площадью 1337+/-12,8кв.м., с кадастровым номером 47:22:0308001:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Рекково

Рыночная стоимость объекта оценки: незастроенный земельный участок площадью 1337+/-12,8кв.м., с кадастровым номером 47:22:0308001:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Рекково, составляет с учетом допустимых округлений:

460 000,00

(четыреста шестьдесят тысяч) рублей

Рыночная стоимость приведена без учета НДС 20%

Дата оценки – 12.03.2025 г.

Дата осмотра – 12.03.2025 г.

Дата составления отчета – 12.03.2025 г..

С уважением,

Генеральный директор ООО «Эталон+»

Т.С. Жгулёва

Исх № 3

от 12.03.2025 года

Главе Администрации

МО Бегуницкое сельское поселение

Волосовского муниципального района

Ленинградской области

Минюк А.И..

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Эталон+» на основании *договора на выполнение работ от 12.02.2025 года.*, представляю «Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки незастроенный земельный участок площадью 1337+/-12,8кв.м., с кадастровым номером 47:22:0308001:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Рекково

Описание Объекта оценки (далее сокращенно ОО) приводится ниже, в соответствующем разделе Отчета.

Целью оценки, в соответствии с *договором на выполнение работ от 12.02.2025 года* является определение рыночной стоимости ОО.

Согласно Федеральному закону №135 от 29 июля 1998года « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» статья 12, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течении шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке Объекта, Оценщик пришел к выводу, что стоимость Объекта на дату проведения оценки – 12.03.2025г, составляет:

Рыночная стоимость объекта оценки незастроенный земельный участок площадью 1337+/-12,8кв.м., с кадастровым номером 47:22:0308001:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Рекково, составляет с учетом допустимых округлений:

460 000,00

(четыреста шестьдесят тысяч рублей) 00 копеек

Дата оценки – 12.03.2025 г.

Дата осмотра – 12.03.2025г.

Дата составления отчета – 12.03.2025г.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, мы готовы дать соответствующие пояснения.

Приложение: Отчет об оценке №3/2025 от 12.03.2025 г. на 44_ страницах.

Генеральный директор ООО «Эталон+»

_____ Т.С. Жгулёва

ООО «Эталон+»
188410, Ленинградская область,
г. Волосово, пр. Вингиссара д.101
тел/факс: 8(813)73-24-088

ОТЧЕТ № 3/2025

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – незастроенный земельный участок площадью 1337+/-12,8кв.м., с кадастровым номером 47:22:0308001:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Рекково

Заказчик: Администрация муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовский муниципальный район Ленинградской области

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Эталон+»

Дата и место составления отчета: 13.02.2025 год

г. Волосово, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ И КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ	
СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЙ	3
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
2.1 Основные допущения	6
3. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	7
4. ПРОЦЕДУРЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	9
5. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	10
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ	
ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
7. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1 Местоположение	11
7.2 Описание объекта оценки	11
8. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ	11
9. Оцениваемые права	11
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
11. АНАЛИЗ РЫНКА	13
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	25
13.1 Затратный подход	25
13.2 Доходный подход	26
13.3 Сравнительный подход	27
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО	
ПОДХОДА	27
14.1 Общая характеристика сравнительного подхода	27
14.2 Оценка стоимости	27
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	31
Приложение 1. Объекты – аналоги.	32
Приложение 2. Фото объекта оценки	34
Приложение 3. Документы на объект оценки.	35
Приложение 4. Документы Исполнителя и Оценщика.	42

1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ И КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЙ

В отчете должны содержаться все разделы п.7 Федерального стандарта оценки № VI «Отчет об оценке» (ФСО № VI) приказ МЭР №200 от 14.04.2022 г.

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Показатель		Характеристика
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки		
Объект оценки		незастроенный земельный участок, (ЛПХ), площадью 1337+/-12,8кв.м., с кадастровым номером 47:22:0308001:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Рекково
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право):		Собственность МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области (право собственности)
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Результат оценки	
Затратный подход, руб.	Не применялся	
Сравнительный подход, руб.	460 000	
Доходный подход, руб.	Не применялся	
Итоговые величины стоимостей объекта оценки		
Итоговое значение (округленно) рыночной стоимости с учетом округления, руб. (НДС не начисляется)		460 000 (четыреста шестьдесят тысяч) рублей, 00 копеек, без учетом НДС
Общая информация об отчете		
Основание для проведения работ по оценке		Договор на проведение работ от 12.02.2025г
Номер отчета		3/2025
Дата проведения оценки		12.03.2025
Дата составления Отчета		12.03.2025 год. В соответствии с п. 14 Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» 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.
Срок проведения оценки		с 12.02.2025год по 12.03.2025 год

1.2. Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки(ОО)	незастроенный земельный участок, (ЛПХ), площадью 1337+/-12,8кв.м., с кадастровым номером 47:22:0308001:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Рекково
Цель и задача оценки:	Определение рыночной стоимости ОО, для проведения аукциона.
Вид определяемой стоимости	рыночная
Срок проведения оценки	с 12.02.2025год по 12.03.2025 год
Дата проведения оценки	12.03.2025 г.
Применяемые стандарты и законы	• Гражданский Кодекс РФ (далее ГК РФ). • Федеральный закон №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями на дату оценки. • Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ с изменениями и дополнениями на дату оценки. • Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества РФ от 7.03.2002г №568-р. • ФСО I: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»- приказ МЭР №200 от 14.04.2022г • ФСО II: Виды стоимости (ФСО II)» - приказ МЭР №200 от 14.04.2022г • ФСО III: «Процесс оценки (ФСО III)» - приказ МЭР №200 от 14.04.2022г • ФСО IV: «Задание на оценку (ФСО IV)» - приказ МЭР №200 от 14.04.2022г • ФСО V: «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - приказ МЭР №200 от 14.04.2022г • ФСО VI: «Отчет об оценке (ФСО VI)» - приказ МЭР №200 от 14.04.2022г • ФСО №7: «Оценка недвижимости» - приказ МЭР №611 от 25.09.2014г с изменениями на 14.04.2022г • Стандарты Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	1. Согласно статье 12 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности Российской Федерации» с изменениями на дату оценки итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены вышеуказанным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	1. Отчет об оценке выполнить в соответствии с Федеральным законом №135 от 29.07.1998года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями на дату оценки, Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, Стандартами оценки СРО «Экспертный совет». 2. Под стоимостью объекта оценки определяется его стоимость, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов. 3. Стоимость объекта оценки определяется с учетом особенностей его правового титула, наличия возможных ограничений и действующих/текущих обременений, наличие которых (в том числе невозможность их устранения Собственником недвижимого имущества в одностороннем порядке) в случае отчуждения объектов оценки, окажет влияние на инвестиционную привлекательность недвижимого имущества. 4. Оценщик обязан провести анализ на предмет установления наличия/ отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на осно-

	вании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (если таковые имеются). 5. Допускается незначительное отклонение расчетов, выполненных по этапам в табличном процессоре Microsoft Office Excel, от расчетов, выполненных на калькуляторе. 6. Оценщик не несет ответственности за достоверность сведений, предоставленных Заказчиком. 7. Сведения, полученные Оценщиками от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому указывается источник информации. Ссылки на источник информации приводятся в соответствующих разделах Отчета. 8. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. 9. Произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы ограничены, и являются личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами оценщика. 10. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки представить в рублях. 11. Обязательно наличие фотографий объекта оценки. 12. Учитывая специфику и развитость рынка ОО (активный/неактивный), относительная погрешность результата оценки по настоящему договору от других оценок может составлять 30%. 13. Количество экземпляров отчета об оценке: 1 (один). 14. Любые дополнения, изменения и приложения к Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
--	---

ЗАКАЗЧИК:

Глава АМО Бегуницкое сельское поселение

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Генеральный директор ООО «Эталон+»

_____ Минюк А.И.

_____ Жгулёва Т.С.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3

Показатель	Характеристика
Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	Администрация муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовский муниципальный район Ленинградской области
Реквизиты:	Получатель: УФК по Ленинградской области (Администрация Бегуницкого сельского поселения, 04453000620) ИНН: 4717008434 КПП: 470501001 ОКТМО 41606404 Счет получателя: 03231643416064044500 (наш расходный) 03100643000000014500 (наш доходный) 03232643416064044500 (временное распоряжение) Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ// УФК по Ленинградской области, г.Санкт – Петербург БИК 044030098 Единый казначейский счет 40102810745370000098 (это как кор/счет)
Глава администрации:	Минюк Андрей Иванович
Сведения об Оценщике	
Оценщик	Жгулёва Наталья Юрьевна
Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки	Диплом о профессиональной подготовке ПП №0039827 Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Санкт-Петербургский институт управления» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №046749-1 от 31.01.2025г
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация « Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №2126 от 03.10.2016г
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховое акционерное общество «ВСК» полис №2300SB40R4389(страховая сумма 300 000(триста тысяч рублей), срок действия с 01.06.2023г по 31.05.2026г.
Стаж работы	с сентября 2016г
Адрес:	188410, Ленинградская область, г. Волосово, пр. Вингиссара д.101
Телефон:	8(813)7324088
Наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон+»
Реквизиты исполнителя	Адрес: 188410 Ленинградская область, г. Волосово, пр. Вингиссара, д.115, кв.11 Почтовый адрес: 188410 Ленинградская область, г. Волосово, г. Волосово, ул. Федора Афанасьева, д.14, кв.32 ИНН: 4705076084 КПП: 470501001 Р/С: 40702810955000008434 Северо-Западный банк ПАО Сбербанк К/С: 3010181500000000653 БИК: 044030653 Тел./ Факс: 8 81373-24088 E-mail: archivol@mail.ru
Сведения о страховом полисе исполнителя	ОАО «АльфаСтрахование» полис 783R5/776/50003/24 (страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов рублей), срок действия с 19.08.2024 по.18.08.2025г

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

2.1 Основные допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам, возможно только после предварительного письменного согласования.
- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, считается достоверной.
- Оценщик не проводил измерения физических параметров оцениваемого Объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не несет ответственности за наличие оцениваемого состава прав и их безупречность. Право собственности на рассматриваемый Объект считается достоверным и достаточным для рыночного оборота. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете, не является предметом залога, не имеет ограничений на целевое использование.
- Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре, ни за необходимость выявления таковых (в частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных строительных материалах), и которые могут оказать влияние на величину стоимости оцениваемого Объекта.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по Объекту недвижимости. Все рисунки в Отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об Объекте оценки.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источник информации сохраняются в архиве Оценщика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых договором. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в Отчете величины стоимостей действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и любых иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта.
- Отчет об оценке содержит субъективное профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта и не является гарантией того, что Объект будет продан по цене, указанной в данном Отчете.
- Количество значащих цифр в промежуточных результатах не должно вводить в заблуждения читателя. Они округлены, чтобы не было ошибки итогового результата. Итоговый результат был округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Имущество - объекты гражданских прав, которые могут выступать в качестве объектов оценки.

Объект оценки - обладающий полезностью объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, оцениваемый в рамках конкретного Договора об оценке.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Договор на оценку - соглашение между заказчиком и оценщиком, заключаемое в соответствии с законодательством РФ и предусматривающее проведение оценки одного или нескольких объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям.

Отчет об оценке - документ, отражающий результат выполненной оценки, оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ и настоящего стандарта, с подходы в указании всех исходных данных, фактов, расчетов, обоснований и выводов.

Объект недвижимости – в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

- сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- обе стороны хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- объект выставлен на открытом рынке в форме публичной оферты достаточное время;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- оплата за объект оценки производится в денежной форме (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подходы в оценке - общие способы определения стоимости объектов оценки, основанные на принципах оценки, формализованные для применения в области оценочной деятельности.

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата составления отчета - календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете.

Дата осмотра объекта оценки - календарная дата проведения оценщиком осмотра объекта оценки.

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

Площадь застройки здания – определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части.

Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

Полная восстановительная стоимость объекта - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

4. ПРОЦЕДУРЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Оценка стоимости - это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости объекта. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и о их готовности приобрести данную полезность (расстаться с ней) за уместную (по их представлениям) сумму денег. Строго говоря, предметом оценки всегда является не само имущество, а те или иные права на него (полное право собственности или совокупность частичных прав). Методы и технологии оценки фиксируются в форме тех или иных Стандартов оценки.

Процесс оценки стоимости объекта недвижимости представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т. п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он состоит из следующих основных этапов:

- Идентификация объекта и выявление факторов, существенно влияющих на его стоимость.
- Анализ возможностей получения информации, необходимой для применения известных оценочных подходов.
- Выбор оценочных подходов, применение которых уместно и реализуемо.
- Сбор исходной информации.
- Применение выбранных подходов к оценке.
- Анализ результатов, полученных при использовании разных подходов, их согласование (вынесение итогового суждения о стоимости).
- Подготовка отчёта.

Вышеназванными «Стандартами оценки...» предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход.

В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т. е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Сравнительный подход - это процесс сравнения данных о действительных продажах аналогичных объектов. Возможность применения данного подхода основана на сборе информации о продажах объектов, сходных с оцениваемым, и ее анализе, с помощью которого могут быть получены величины корректировок для определенных факторов, влияющих на оценку стоимости.

Затратный подход состоит в определении размеров затрат на приобретение свободного земельного участка и строительство нового объекта, равнозначного (либо точной копии либо того же назначения и равной полезности) оцениваемому объекту. Далее эти затраты уменьшаются на величину фактического накопленного износа оцениваемого объекта, вызванного всеми причинами (физический, функциональный, экономический износ).

Доходный подход основан на представлении о том, что стоимость объекта недвижимости зависит от возможности получения дохода от владения им. Сущность этого подхода заключается в определении текущей стоимости будущих чистых доходов от объекта оценки (с учетом фактора времени).

Для того, чтобы эти три подхода могли быть применены, Оценщику необходимо собрать относящуюся к делу информацию об объекте и его местоположении. Затем собранная информация анализируется с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа использования объекта, что является важным моментом в процессе оценки, так как стоимость недвижимости является функцией полезности и прямо зависит от возможности ее наилучшего и наиболее эффективного использования. Определение понятия наилучшего и наиболее эффективного способа использования приведено соответствующей в главе данного Отчета.

После того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта, можно применять перечисленные выше три подхода к оценке, при этом некоторые данные могут быть использованы сразу в нескольких методах. Использование трех подходов в реальной практике приводит к

получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

5. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Для оценки рыночной стоимости Объекта оценки были проведены следующие работы:

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки в масштабах района его расположения. В процессе работы над Отчетом об оценке нами были собраны необходимые данные о состоянии рынка загородной недвижимости и земельных участков Волосовского района Ленинградской области, закономерностях его изменения, которые легли в основу полученных результатов.

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому Объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра Объекта Оценщиком, изучения соответствующей документации, консультаций с Заказчиком, сотрудниками агентств по недвижимости. Производился сбор информации по следующим направлениям:

- о продажах земельных участков;
- о продажах подобных объектов (в том числе и продажах долей недвижимости);
- была собрана детальная информация о ландшафтных решениях благоустройства земельного участка.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом типичности использования для района расположения Объекта.

Оценка стоимости земли. Были проанализированы листинги агентства недвижимости о продажах земельных участков в районе местоположения оцениваемого Объекта, а также законодательные акты, касающиеся определения кадастровой стоимости земельных участков.

Применение подходов к оценке Объекта. На основе собранной ранее информации в соответствии с целью и задачами оценки был произведен выбор подходов к оценке рассматриваемых объектов.

Анализ предоставленной документации и ситуации на рынке аналогичной недвижимости позволил Оценщику использовать один традиционный подход к оценке стоимости земельного участка - сравнительный.

Подготовка Отчета. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки использовались следующие материалы:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон №135 от 29.07.1998года «об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями на дату оценки
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.02г №568-р.
5. ФСО I: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»- приказ МЭР №200 от 14.04.2022г
6. ФСО II: Виды стоимости (ФСО II)» - приказ МЭР №200 от 14.04.2022г
7. ФСО III: «Процесс оценки (ФСО III)» - приказ МЭР №200 от 14.04.2022г
8. ФСО IV: «Задание на оценку (ФСО IV)» - приказ МЭР №200 от 14.04.2022г
9. ФСО V: «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - приказ МЭР №200 от 14.04.2022г
10. ФСО VI: «Отчет об оценке (ФСО VI)» - приказ МЭР №200 от 14.04.2022г
11. ФСО №7: «Оценка недвижимости» - приказ МЭР №611 от 25.09.2014г с изменениями на 14.04.2022г
12. М.А. Федотова, Оценка недвижимости и бизнеса, 2000
13. «Оценка недвижимости» под редакцией д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 2007г
14. Сайты сети Интернет.
15. Предоставленные Заказчиком документы (см. в Приложении).

7. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является незастроенный земельный участок площадью 1337+/-12,8кв.м., с кадастровым номером 47:22:0308001:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для

ведения личного подсобного хозяйства по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Рекково

находящийся в собственности МО Бегуницкое сельское поселение, Волосовского муниципального района, Ленинградской области

- документ предоставленный на ОО: выписка из ЕГРН

В своих расчетах Оценщик исходил из того, что предоставленные Заказчиком документы и сведения достоверны, и нет препятствий для отчуждения оцениваемого объекта.

7.1 Местоположение

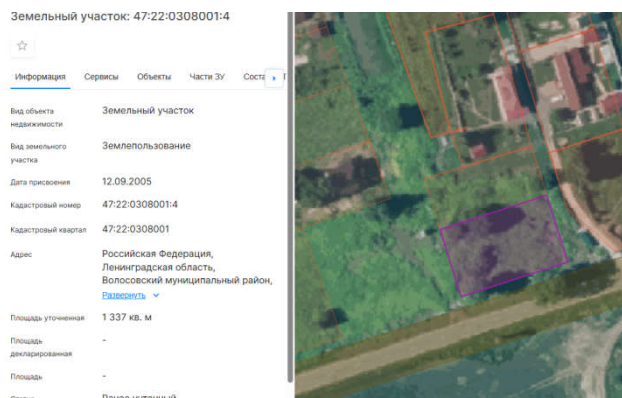


Рис. 1. Объект Оценки на публичной кадастровой карте.

7.2 Описание объекта оценки

Площадь – 992+/11,02 кв.м. Категория – земли населенных пунктов. Назначение: для ведения личного подсобного хозяйства

Рельеф участка ровный. Участок не разработан, расположен в строящемся массиве, подъезд с грунтовой дороги, вдоль участка электричество. Населенный пункт расположен в 16 километрах от районного центра город Волосово и в 100 километрах от города Санкт-Петербурга.

Фотографии Объекта приведены в приложении к настоящему Отчету.

8. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ

Как уже было указано ранее в настоящем Отчете, Объект оценки находится по адресу: Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение д. Рекково. На рисунке ниже указано местоположение д. Рекково по отношению к Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

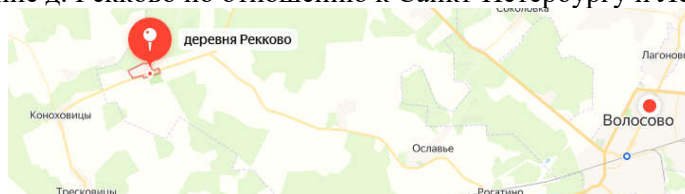


Рис. 2. Объект оценки на карте

На рисунке ниже указано местоположение Объекта Оценки на карте региона и ближайшие к ней населенные пункты.

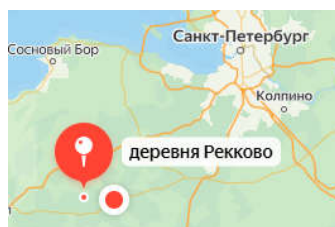


Рис. 6. Объект оценки на карте региона.

9. Оцениваемые права

С точки зрения оценки следует различать термины недвижимость и недвижимая собственность. Под недвижимостью понимают материальный объект, созданный природой (земельный участок) и руками человека (здания, строения, сооружения), т. е. принимают во внимание физическую суть объекта собственности. Недвижимая собственность - это совокупность объекта и имущественных прав на него (интересы, польза и права, связанные с владением, использованием, распоряжением недвижимостью), т.е. говорят об экономико-

правовой характеристике объекта недвижимости. Объектами рынка недвижимости являются права на собственность, связанные с объектами, а субъектами рынка недвижимости - физические и юридические лица, включая государство, покупающие или продающие права на объекты недвижимости. Цена представляет собой денежное выражение стоимости товара в сфере производства либо стоимости в сфере обслуживания. На рынке недвижимости товаром является совокупность имущественных прав на объект: владение, пользование, распоряжение.

Собственность. Согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами; распоряжаться им иным образом.

Полное право собственности включает в себя всю триаду прав: владение, пользование и распоряжение. Если предметом сделки является имущественное право в виде полного права собственности на объект недвижимости, то в результате сделки один участник полностью теряет все права, получая взамен денежный эквивалент. Если же предметом сделки является имущественное право в виде права пользования, то продавец лишь на время теряет физическое владение объектом недвижимости. В этом случае продается услуга за пользование объектом недвижимости. Право пользования объектом в течение определенного временного периода за определенную плату называется арендой.

В соответствии с Земельным Кодексом РФ существуют следующие права на земельные участки:

- Собственность на землю. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, определенных Земельным Кодексом и федеральными законами.
- Постоянное (бессрочное) пользование (земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления). Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Право постоянного пользования (бессрочного) находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие нового Земельного Кодекса, сохраняется. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования имеют право приобрести их в собственность.
- Пожизненное наследуемое владение земельными участками (сохраняется, но предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения нового Земельного Кодекса не допускается).

Ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут);

- Аренда земельных участков (земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом, арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, размер арендной платы определяется договором аренды; Арендатор земельного участка вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал.
- Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

Под недвижимостью понимают материальный объект, созданный природой (земельный участок) и руками человека (здания, строения, сооружения), т. е. принимают во внимание физическую суть объекта собственности. Недвижимая собственность - это совокупность объекта и имущественных прав на него (интересы, польза и права, связанные с владением, использованием, распоряжением недвижимостью), т.е. говорят об экономико-правовой

характеристике объекта недвижимости. Объектами рынка недвижимости являются права на собственность, связанные с объектами, а субъектами рынка недвижимости - физические и юридические лица, включая государство, покупающие или продающие права на объекты недвижимости. Цена представляет собой денежное выражение стоимости товара в сфере производства либо стоимости в сфере обслуживания. На рынке недвижимости товаром является совокупность имущественных прав на объект: владение, пользование, распоряжение.

Субъектами права собственности могут быть граждане и юридические лица (частная собственность), Российская Федерация и субъекты Российской Федерации (государственная собственность), муниципалитеты (муниципальная собственность). Правами собственника имущества, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, от имени государства или муниципалитета наделяются органы власти соответствующего статуса и уровня управления.

Право пользования объектом в течение определенного временного периода за определенную плату называется арендой.

Аренда - юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на определенный договором срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата - плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Контрактная (договорная) арендная плата - арендная плата, установленная в конкретном договоре аренды объекта недвижимости.

Рыночная арендная плата - величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида объектов.

Если предметом сделки является имущественное право в виде полного права собственности на объект, то в результате сделки один участник полностью теряет все права, получая взамен денежный эквивалент. Если же предметом сделки является имущественное право в виде права пользования, то продавец лишь на время теряет физическое владение объектом недвижимости. В этом случае продается услуга за пользование объектом недвижимости. Измерение стоимости услуги может осуществляться в виде определения ставки аренды, т.е. стоимости пользования 1 единицей (m^2 , m^3 , шт. и т.п.), или определения стоимости аренды, т.е. суммы арендной платы за весь объект.

Вывод: В данном отчете рассматривается право собственности объекта оценки. Обременений и сервитутов не выявлено.

10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Волосовский муниципальный район — муниципальное образование в юго-западной части Ленинградской области.

Административный центр — город Волосово, отсюда название района.

Образован в сентябре 1927 года. С 1963 по 1965 год входил в состав Кингисеппского сельского района.

Площадь района — 2,73 тыс.км², что составляет 3,65 % площади области. По этому показателю район занимает 14-е место в регионе. С севера на юг район вытянут на 65 км, с запада на восток — на 55 км

Географическое положение:

Граничит:

- на севере — с Ломоносовским муниципальным районом;
- на востоке — с Гатчинским муниципальным районом;
- на юге — с Лужским муниципальным районом;
- на юго-западе — со Сланцевским муниципальным районом;
- на западе — с Кингисеппским муниципальным районом.

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 85 км

11. АНАЛИЗ РЫНКА

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ

ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Состояние Российской экономики за 2024 год

Уходящий 2024 год стал годом неожиданно быстрого роста российской экономики, подогретого, с одной стороны, дефицитами труда и предложения товаров, с другой — увеличением бюджетных субсидий и вливаний в обрабатывающие производства и социальные выплаты отдельным категориям населения. Это стимулировало частное потребление и выпуск в отдельных отраслях, поддерживая рост ВВП выше его потенциального устойчивого уровня. Впрочем, уже в 2025–2026 году рост экономики может вернуться к равновесному состоянию на уровне 1,5%.

По итогам января—ноября 2024 года экономика России выросла в годовом выражении на 4,1% и, вероятнее всего, сохранит этот темп и по итогам года — статистический эффект высокой базы 2023 года играет не в пользу его дальнейшего повышения. Такой результат оказался выше даже традиционно оптимистичного целевого прогноза Минэкономики на 2024 год в 3,9% и сильно выше его потенциальных устойчивых долгосрочных темпов в 1,5–2%. Впрочем, причины и качество такого роста важнее размера.

Основной вклад в годовой рост ВВП текущего года был реализован в первом полугодии.

Именно тогда со стороны производства (предложения) быстрому росту экономики способствовали промышленность, розничная торговля, строительство и в меньшей степени сельское хозяйство (см. график). Однако в третьем квартале 2024 года структура производства ВВП заметно изменилась. Помимо традиционных драйверов — промышленности и сферы услуг, существенную роль сыграл госсектор (в особенности государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение) — он обеспечил 0,8 процентного пункта из 3,1% годового роста ВВП в третьем квартале, оценили в Райффайзенбанке.

ДИНАМИКА РЕАЛЬНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ РФ
(% К СРЕДНЕКВАРТАЛЬНОМУ В 2018 ГОДУ) ИСТОЧНИК: ЦМАКП.

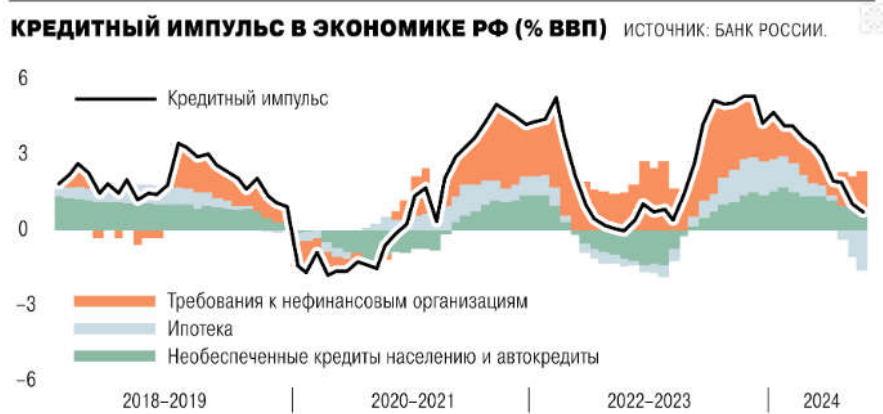


Со стороны спроса (использования ВВП) положительный вклад в динамику экономики оказывали траты на потребление домохозяйств и инвестиции компаний. Первые были обеспечены быстрым ростом доходов населения (см. график), подогреваемым увеличением зарплат на фоне жесткой конкуренции за людей на рынке труда и выплатами военным, вторые — высокими прибылями компаний и необходимостью вынужденного быстрого замещения импорта. При этом весь товарный импорт, по оценке аналитиков Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, в октябре 2024 года с учетом сезонности демонстрировал скорее стабилизацию — экспорт же в тех же терминах оставался стабильным с весны (см. график). Учитывая стагнацию «конечных рынков — инвестиционного и потребительского, а также сезонное ослабление рубля, прирост импорта в краткосрочной перспективе может приостановиться», заключали в ЦМАКП. Банк России также ожидает, что по итогам 2024 года вклад чистого экспорта в динамику ВВП окажется нейтральным.



Хотя в третьем квартале потребительский спрос продолжал медленно расти, по оценке Минэкономки, инвестиции сократились (квартал к кварталу с учетом сезонности). В начале четвертого квартала, по данным Сбериндекса, и потребительские траты стабилизировались. Предложение же инвестиционных товаров (косвенный индикатор инвестиционной активности), по оценкам ЦМАКП, в сентябре—октябре, напротив, подросло. В сентябре резко подскочил импорт грузовиков (достигнув рекорда за всю историю наблюдений) перед октябрьским повышением утильсбора. В октябре неожиданно подросло предложение базовых стройматериалов, отмечают аналитики центра. «Впрочем, с учетом существенного повышения базовой ставки Банком России, резко снизившим стимулы к инвестиционной активности, осеннее повышение индекса вряд ли следует рассматривать как устойчивое», — отмечают они.

Кредитный стимул для экономики к концу года, по оценке Банка России, заметно ослаб (см. график). Впрочем, опросы промышленников Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН показали, что ставка — не главная преграда для инвестиций и роста компаний: заметно более значимы отсутствие доступа к западному оборудованию или сверхвысокие цены на него, неопределенность экономической ситуации и дефицит кадров — однако и они никуда не исчезли.



Хотя эффект базы продолжает играть не в пользу повышения годовых темпов роста экономики во втором полугодии, пока сезонно сглаженный рост ВВП квартал к кварталу остается стабильно высоким (0,45–0,46% с исключением сезонности во втором—третьем кварталах 2024 года, оценили в Райффайзенбанке). По итогам заседания совета директоров ЦБ 20 декабря глава регулятора Эльвира Набиуллина подтвердила, что в октябре—ноябре 2024 года экономика росла темпами, сопоставимыми со вторым кварталом 2024 года, и ее отклонение от сбалансированного роста остается значительным. В том числе безработица вновь обновила антирекорд — рабочей силы не хватает. Впрочем, на фоне того, как кредитный стимул перестанет подогреть спрос, а запланированное снижение дефицита бюджета снизит его вклад в рост экономики, его темпы в 2025 году, в том числе на фоне высокой базы 2024 года, начнут снижаться к потенциалу — на уровне 1,5–1,8%, как свидетельствуют актуальные консенсус-прогнозы. Такими они, судя по всему, останутся в ближайшие три года.

Тенденции на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года. Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг. Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости:

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Ленинградская область.

Ленинградская область расположена на северо-западе России. Общая площадь региона составляет 83,9 тыс. кв. км. Область граничит с Финляндией и Эстонией, а также с пятью субъектами Российской

Федерации - Республикой Карелия, Вологодской, Новгородской, Псковской областями, городом федерального значения Санкт-Петербургом.

Административно-территориальное деление: Ленинградская область включает в себя один городской округ и 17 муниципальных районов, в состав которых входят 61 городское поселение и 142 сельских поселения. Общее количество муниципальных образований — 221. На территории Ленинградской области расположено 2 945 населенных пунктов, в том числе 63 городских и 2 882 сельских. Крупнейшие города Ленинградской области в 2011 г. : Гатчина (93 тыс. чел.); Выборг (80,1 тыс. чел.); Сосновый Бор (65,7 тыс. чел.); Всеволожск (59,8 тыс. чел.).

Население: численность населения Ленинградской области на 2024 год составила 2 035 762 человек.

В Ленинградской области проживают представители более 80 национальностей.

Основная этническая группа - русские. В Ленинградской области проживают и коренные малочисленные народы - вепсы, водь, ижорцы (ижоры).

Рельеф: самая высокая точка над уровнем моря, находящаяся на территории Ленинградской области, - Вепсовская возвышенность, ее высота составляет около 300 м. На территории региона расположены 1,8 тыс. озер, в том числе частично расположены: Ладожское и Онежское озера. Общая протяженность всех рек — 50 тыс. км, крупные реки - Нева, Свирь, Волхов, Вуокса, Нарва, Сясь, Луга.

Природные ресурсы: более 50 % территории Ленинградской области занимают леса, заповедники и парки. Площадь особо охраняемых территорий составляет около 6 % общей площади Ленинградской области. Благодаря запасам лесных ресурсов область занимает одно из первых мест в Северо-Западном федеральном округе по лесозаготовкам, деревообработке и лесному экспорту.

В области разведано 26 наименований полезных ископаемых. На балансе числятся 139 месторождений, из которых эксплуатируются только 90. Наиболее значительные месторождения полезных ископаемых:

- 1 Кингисеппское месторождение фосфатных руд (225 357 тыс. тонн);
- 2 Ленинградское месторождение горючих сланцев (152 573 тыс. тонн);
- 3 Радынский бокситовый рудник (2135 тыс. тонн, добыча прекращена);
- 4 Железно-марганцевые конкреции в акватории Финского залива (руда — 2411 тыс. тонн, марганец — 188 576 тыс. тонн);
- 5 Пикалёвское месторождение флюсовых известняков (300 000 тыс. тонн);
- 6 Сланцевское месторождение известняков (более 9000 тыс. тонн, с месторождением «Боровня» — более 45000 тыс. тонн), алмазные трубки (промышленная добыча не ведется).

Экономика Ленинградской области:

В январе-ноябре 2024 года по всем экономическим показателям превышен уровень января-ноября 2023 года, кроме сферы «ввод в действие жилых домов». Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия. На 1 декабря 2024 года просроченная задолженность по выплате заработной платы увеличилась по отношению к прошлому месяцу.

Промышленность

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-ноябре 2024 года составил 2,2 трлн рублей или 122,2% к уровню января-ноября 2023 года в действующих ценах. *Индекс промышленного производства* по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 109,2%.

	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг, млн руб.	Индекс промышленного производства к аналогичному периоду 2023 года, %
Добыча полезных ископаемых	67209	112,3
Обрабатывающие производства	1856087	109,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	200551	108,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	32646	110,5

Добыча полезных ископаемых. Объем добычи песка природного составил 28,8 млн м³ или 116,7% к январю-ноябрю 2023 года; гранул, крошки и порошка; гальки и гравия – 21,1 млн м³ или 96,2%.

Обрабатывающие производства.

Увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-ноябре 2024 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2023 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду 2023 года, %	
в производстве кожи и изделий из кожи	299	2,1 р.	133,3
в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	9145	1,8 р.	98,2
в производстве одежды	2262	1,6 р.	77,9
в производстве прочих транспортных средств и оборудования	142922	1,5 р.	103,4
в производстве резиновых и пластмассовых изделий	74473	143,6	122,8
в производстве прочих готовых изделий	2876	136,6	94,4
в ремонте и монтаже машин и оборудования	23128	133,9	106,2
в металлургическом производстве	25305	128,7	94,3
в производстве химических веществ и химических продуктов	235928	124,7	131,2
в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	75533	124,3	108,7

в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки	26187	125,5	70,8
в производстве кокса и нефтепродуктов	433119	125,1	105,6
в производстве мебели	6963	123,2	124,0
в производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения, обработка древесины	23738	119,5	112,7
в производстве бумаги и бумажных изделий	133529	117,8	102,4
в производстве пищевых продуктов	279529	115,2	107,6
в производстве табачных изделий	159455	112,3	98,6
в производстве прочей неметаллической минеральной продукции	92047	110,7	102,9
в производстве электрического оборудования	43112	109,9	128,0
в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии	16176	108,8	96,8
в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий	9921	100,6	138,0

Снижение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-ноябре 2024 года:

Виды обрабатывающих производств	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг		Индекс промышленного производства к соотв. периоду 2023 года, %
	млн руб.	к соотв. периоду 2023 года, %	
в полиграфической деятельности и копировании носителей информации	30910	98,4	97,4
в производстве текстильных изделий	5061	94,0	73,6
в производстве напитков	4468	83,0	127,7

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-ноябрь 2024 года составил 200,6 млрд рублей или 109,9% к январю-ноябрю 2023 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 108,9%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-ноябрь 2024 года составил 32,6 млрд рублей или 122,3% к январю-ноябрю 2023 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 110,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе–ноябре 2024 года составил 141,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,8% выше уровня января-ноября 2023 года.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–ноябре 2024 года составил 344,7 млрд. рублей и увеличился по сравнению с январем–ноябрём 2023 года на 17,3% в действующих ценах. За январь–ноябрь 2024 года автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 65,5 млн пассажиров, что на 0,1% меньше уровня января–ноября 2023 года. Пассажирооборот увеличился на 2,4% и составил 1020,4 млн пасс-км. *Количество дорожно-транспортных происшествий* в январе-ноябре 2024 года составило 1596 случаев (93,4% к аналогичному периоду прошлого года), из них с участием детей до 16 лет – 185 случаев (107,6%). Погибло 280 человек (102,6%), из них 11 детей. Ранения различной степени тяжести получили 1907 человек (89,9%), из них – 198 детей (97,5%). **Объем перегрузки грузов в морских портах**, расположенных в Ленинградской области, в январе - ноябре 2024 года составил 171 261,1 тыс. тонн, или 97,8 % к январю - ноябрю предыдущего года.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–ноябре 2024 года составил 2,0 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–ноябрём 2023 года на 4,8%.

По виду деятельности «**строительство**» в январе-ноябре 2024 года объем работ составил 319,2 млрд рублей, индекс физического объема к январю–ноябрю 2023 года – 129,0%. Организаниями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–ноябре 2024 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 1136,8 млн рублей, индекс физического объема к январю–ноябрю 2023 года вырос в 2,2 р. В январе-ноябре 2024 года *организациями различных форм собственности введено в действие 48017 квартир* общей площадью 3733,6 тыс. кв. м, что на 3,6% меньше, чем в январе-ноябре 2023 года (в т.ч. населением за счет собственных и привлеченных средств - 2676,8 тыс. кв.).

В январе-октябре 2024 года **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций Ленинградской области сложился в сумме 511,9 млрд рублей, что на 23,5% больше, чем за соответствующий период 2023 года. В январе-октябре 2024 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 583,1 млрд рублей, что на 31,4% выше уровня января-октября 2023 года.

Основное влияние на **рост прибыли** оказали отрасли:

- сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – в 1,8 р.;
- строительство – на 32,8%;
- деятельность по операциям с недвижимым имуществом – в 16,8 р.;
- обрабатывающие производства – на 26,9%;
- транспортировка и хранение – на 4,8%.

Общий удельный вес организаций указанного вида деятельности в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 92,0%.

Кредиторская задолженность на 1 ноября 2024 года составила 1348,1 млрд рублей, из нее просроченная – 22,5 млрд рублей или 1,7%. **Дебиторская задолженность** на 1 ноября 2024 года составила 1861,2 млрд рублей, из нее просроченная – 21,5 млрд рублей или 1,2%.

За январь–ноябрь 2024 года **консолидированный бюджет** Ленинградской области **исполнен по доходам** в сумме 303 832,7 млн руб., что составляет 94,6% к плану года и на 9,5% больше уровня января–ноября 2023 года. **Расходная часть консолидированного бюджета** Ленинградской области за январь–ноябрь 2024 года исполнена в сумме 268 784,4 млн руб., что составляет 78,3% к плану года и на 20,8% больше, чем за январь–ноябрь 2023 года.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2024 года составил 736,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,5% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года. **Оборот общественного питания** в январе-ноябре 2024 года составил 28,2 млрд рублей, или 110,5% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-ноябре 2024 года составил 142,1 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрём 2023 года на 5,7%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-октябрь 2024 года, составила 78469 рублей или 119,9% к аналогичному периоду предыдущего года.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-октябре 2024 года составила 112,1% к уровню января-октября 2023 года.

На 1 декабря 2024 года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 0,1%, что на 0,2 % меньше, чем на начало года (на 01.01.2024 - 0,3%).

Наибольшую потребность в кадрах испытывали сферы строительство и обрабатывающие производства. Текущий спрос на рабочую силу по сравнению с началом ноября увеличился в сферах: обрабатывающие производства; транспортировка и хранение; государственное управление и обеспечение военной безопасности; предоставление прочих видов услуг; обеспечение электрической энергией, газом и паром; здравоохранение; деятельность гостиниц и предприятий общественного питания; культура и спорт; образование; деятельность по операциям с недвижимым имуществом. Сократился в сферах: водоснабжение; сельское хозяйство; деятельность профессиональная, научная и техническая; торговля оптовая и розничная; добыча полезных ископаемых; деятельность в области информации и связи; деятельность финансовая и страховая.

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 августа 2024 года составила 2044,1 тыс. человек (в том числе городское – 1376,7 тыс. человек, сельское 667,4 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 8,3 тыс. человек или на 0,4%. В **январе-октябре** 2024 года родилось 9824 ребенка, что составляет 98,2% к январю-октябрю 2023 года. **Коэффициент рождаемости** составил 5,8 человек на 1000 населения. Умерло 18800 человек, что на 0,9% меньше соответствующего периода предыдущего года. **Коэффициент смертности** составил 11,1 на 1000 человек населения. В отчетном периоде **уровень младенческой смертности** составил 3,7 на 1000 родившихся. Число умерших детей до года на территории Ленинградской области за январь-октябрь 2024 года составило 37. **Коэффициент естественной убыли населения** составил (- 5,3) на 1000 человек населения.

Волосовский район

Экономическое развитие

Администрацией района и администрациями сельских поселений традиционно уделяется большое внимание условиям проживания многодетных семей, а также молодых семей и специалистов, которые нуждаются в улучшении своих бытовых условий.

Так в 2023 году семьям, имеющим трех и более детей, были бесплатно предоставлены 33 земельных участка и выданы 22 сертификата «Земельный капитал в Ленинградской области» в размере 350 тысяч рублей каждый.

По инициативе Губернатора Александра Юрьевича Дрозденко с 1 января 2024 года номинал земельного сертификата был увеличен, теперь он составляет 400 тысяч рублей.

Я знаю, что наши молодые семьи и молодые специалисты проявляют высокий интерес к господдержке на строительство своего дома или приобретение жилья на вторичном рынке. В отчетном году 28 семей из Волосовского района смогли воспользоваться этой поддержкой. Хочу выделить наиболее активные поселения – это Бегуницкое, Клопицкое и Большеврудское. Ежегодно большинство заявлений поступают именно из этих поселений. Остальным необходимо лучше взаимодействовать с населением по вопросам улучшения их жилищных условий, тем более в Год семьи, объявленный Президентом России.

Что касается обеспечения жильем детей-сирот, то в 2023 году им было предоставлено 26 квартир. Для этого, исходя из общей потребности, в прошлом году администрация района приобрела 33 жилых помещения на общую сумму 89 млн рублей. В текущем году будет приобретено еще 25 квартир, уже выделены необходимые средства. Хочу отметить, что в Волосовском районе все обязательства по обеспечению детей-сирот исполняются в полном объеме.

Предпринимаемые меры по обеспечению жильем граждан заметны, но потребность еще большая. На 1 января 2024 года на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий состоит 394

жителя района. А в очереди на бесплатное предоставление земельных участков – 197 человек, в том числе 143 многодетные семьи.

Мы работаем над закрытием этой потребности. Так для дальнейшего обеспечения граждан земельными участками администрации сельских поселений при разработке своих генеральных планов предусматривают новые территории, подходящие для строительства индивидуальных жилых домов. Ожидается, что в районе для этих целей будет дополнительно выделено более 140 га.

Ещё одной важной задачей муниципальных органов власти во все времена является обеспечение стабильной и надежной работы всего **жилищно-коммунального комплекса**. В сферу ЖКХ входит 7 основных направлений – это тепло, горячая и холодная вода, очистные сооружения, газ, свет и управляющие компании.

В отчётном году **тепло и горячая вода** поступали в дома наших жителей без перебоев. Добиться этого нам удалось благодаря эффективно выстроенной системе блок-модульных котельных компании «Тепловые сети», а также своевременной замене изношенного оборудования, тепловых сетей и сетей ГВС.

В отчётном году в посёлке Калитино был выполнен большой объем работы по капитальному ремонту тепловых сетей, заменено более 3 км труб. В итоге, этот отопительный сезон уже благополучно завершается и, что самое главное, жалобы на тепло от населения не поступают.

Хочу обратить ваше внимание, Калитинское сельское поселение – это единственное поселение во всей Ленинградской области, которое выполнило все требования и вошло в федеральную государственную программу «Комплексное развитие сельских территорий». Благодаря чему удалось отремонтировать не только этот объект, но и сделать капитальный ремонт дома культуры в посёлке Кикерино (я уже об этом говорил) и капитально отремонтировать водопровод в деревне Роговицы протяженностью 660 метров. Отличная работа!

В сфере **холодного водоснабжения и водоотведения** продолжается реализация концессионного соглашения, которое заключено с компанией «ЭкоСервис». В 2023 году была успешно выполнена реконструкция центральных сетей водоснабжения в деревне Большая Вруда общей протяженностью более 2 км. Инвестиционные вложения составили 12,5 млн рублей, в том числе за счёт платы концедента 3,6 млн рублей. В текущем 2024 году в рамках концессии будет проведена реконструкция центральных сетей водоснабжения в посёлке Кикерино.

Напомню, что инвестиционная программа соглашения рассчитана до конца 2034 года. За это время будут реконструированы, построены или оборудованы 12 объектов водоснабжения и водоотведения в районе.

Помимо концессии на текущий год запланирован ремонт централизованных сетей водоснабжения в микрорайоне ВИЗ города Волосово. Жители микрорайона жалуются на присутствие запаха нефтепродуктов в холодной воде, будем это исправлять. А в деревне Рабитицы будут проведены работы по усилению строительных конструкций водонапорной башни.

Прямое влияние на качество питьевой воды оказывает и неудовлетворительное состояние канализационных очистных сооружений в районе. В отчётном году мы продолжили решать эту проблему.

Наконец-то было получено положительное заключение госэкспертизы на проект реконструкции очистных сооружений в Курске. Администрация района и администрация Большеврудского поселения сейчас работают над получением федерального и регионального финансирования на его реализацию.

Есть положительные сдвиги и по КОСам в Большой Вруде, строительство которых было начато ещё 10 лет назад, в 2014 году. Сейчас проектно-сметная документация скорректирована, она находится в экспертизе. Завершение строительства этого объекта находится на контроле не только у местных и региональных органов власти, но и у Президента России Владимира Владимировича Путина. При таком уровне контроля КОСы в Большой Вруде обязательно заработают.

Газоснабжение. В отчётном году газификация стала доступнее для граждан. Если в своём прошлогоднем докладе я говорил, что **за два года пуск газа был обеспечен только в 25-ть домовладений, то за один 2023 год в Волосовском районе газифицирован 231 жилой дом. Десятикратный рост.**

Губернатор Ленинградской области Александр Юрьевич Дрозденко утвердил новую прозрачную методику расчета стоимости работ на проведение газа в границах участка, и стало понятнее. Плюс активная работа администраций поселений с населением: разъяснение им условий догазификации и помощь в подготовке документов. Всё это принесло результаты. В домах наших жителей стало «теплее» от того, что в их населённый пункт подведен газ.

В сфере **энергоснабжения** в отчетном году был выполнен большой объем работ для повышения качества и надежности подачи электроэнергии потребителям нашего района.

Я знаю, что периодические отключения электричества волнуют население и предприятия, но это необходимо для выполнения работ по реконструкции и замене линий электропередач и подстанций, модернизации объектов электроснабжения. При этом надо отметить, что электросетевые организации четко соблюдают обозначенное ими время проведения плановых ремонтных работ. Эта информация доступна на их сайтах, а также дублируется администрациями поселений.

Кроме того, в 2023 году администрациями поселений велась активная работа по улучшению качества уличного освещения: были построены новые линии, отремонтированы существующие, заменены светильники. Ежегодно самое деятельное участие в этом принимают старосты деревень и посёлков.

В 2023 году **управляющими компаниями** района в полном объеме выполнены работы по содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов, поддерживались в исправном состоянии все инженерные системы. Надо сказать, что управляющие компании Волосовского района входят в число наиболее стабильных управляющих компаний по всей Ленинградской области.

Предметом пристального внимания, как общественности, так и органов местного самоуправления, является состояние **дорог в Волосовском районе**.

В рамках национального проекта «Безопасные качественные дороги» обновлен двухкилометровый отрезок региональной дороги в поселке Кикерино. Ремонт выполнен со значительным опережением графика: его планировалось сделать в 2025 году, однако по просьбам жителей, удалось сдвинуть срок на более ранний. Обновление дороги стало логичным продолжением ремонта отрезка от Кикерино в сторону Выры.

Что касается ремонта муниципальных дорог, то в 2023 году было отремонтировано всего 17 участков общей протяженностью 5 км, что почти в 3 раза меньше, чем в 2022 году. Объем ремонта совсем небольшой, и это беспокоит всех. По итогам областной оценки автомобильных дорог, наши дороги оцениваются где-то лучше по состоянию, а где-то не столь социально-важными среди других дорог в Ленинградской области. Вот так и получается, что финансирование наших дорог осуществляется по остаточному принципу. Но мы знаем обо всех дорогах, требующих ремонта, и будем делать всё возможное, чтобы ускорить их обновление. Так уже принято решение о дополнительном выделении из местного бюджета более 31-го млн рублей на ремонт дорог, дворовых территорий и устройство тротуаров в городе Волосово.

В текущем году будут начаты работы по реконструкции двух муниципальных дорог в Сабском поселении общей протяженностью 8,5 км. Это дороги «Лемовжа – Гостиатино» и «Большой Сабск – Ёзори». В соответствии с планом работ они приобретут твердое покрытие, станут устойчивы и более безопасны уже в 2026 году.

Проектная документация по строительству **путепровода над железнодорожными путями** в Волосовском районе на сегодняшний день всё ещё находится в экспертизе. Ожидается, что в течение этого года будет получено положительное заключение. При этом нам известно, что на 2026 год в областном бюджете уже запланированы средства на строительство этого объекта.

По проекту, сам автомобильный путепровод будет находиться на расстоянии 1,5 км западнее от действующего железнодорожного переезда по улице Хрустицкого города Волосово. И чтобы туда попасть, будет построена дорога, соединяющая Терпилицкое шоссе и региональную дорогу «Гатчина – Ополье» у деревни Рогатино. Безусловно, это ускорит автомобильное движение через железную дорогу, а значит, будет меньше жалоб от населения, скорая помощь и пожарная охрана будут приезжать быстрее, улучшится соблюдение расписания автобусными предприятиями и множество других плюсов.

Основной целью реализации больших и малых инфраструктурных проектов – это повышение комфортности условий для жизни и работы на территории всего муниципального района. И важную роль

в достижении этой цели играет федеральный проект «**Формирование комфортной городской среды**» нацпроекта «Жилье и городская среда», инициированного Президентом Российской Федерации Владимиром Владимировичем Путиным.

За последние 7 лет на территории Волосовского района реализовано более 30-ти проектов, которые реально изменили внешний облик города Волосово, общественных и дворовых территорий сельских населенных пунктов.

В 2023 году по решению наших жителей был успешно реализован 3-ий этап благоустройства парка «Велес». В парке была создана экотропа для спокойных прогулок, территория озеленена, установлены удобные скамейки, лесные качели и даже современный арт-объект «Медведь».

В деревне Бегуницы в рамках этого же проекта сделана скейт-площадка и общественная территория за многоквартирными домами с 24-го по 26-ой. В посёлке Курск обустроен «Яблоневый сад», здесь установлены фонари, скамейки, урны и качели-гнезда. В деревне Рабитицы возле 8-го и 9-го многоквартирных домов появились современные зоны отдыха, установлены тренажер и воркаут на резиновом покрытии, а также сделаны пешеходные дорожки и оборудована парковка. В деревне Извара благоустроена дворовая территория у дома №5, здесь сделана зона отдыха, детская площадка, тротуары, парковка и выполнено озеленение.

Ещё два проекта были реализованы на территории Калитинского поселения. В посёлке Кикерино вместе с ремонтом Дома культуры была приведена в порядок и площадь перед ним. Здесь установили уличную сцену, городские качели, скамейки и обустроили пешеходные дорожки. А в деревне Курковицы обустроили современную детскую площадку с игровым комплексом в виде паровоза, а также полосу препятствий с песочницей и парковку.

Я благодарю всех жителей района, кто принял участие в голосовании, а также глав поселений – за качественную работу по реализации этих проектов! Приезжая в город, деревни и посёлки нашего района мы все видим позитивные изменения. Сделано многое, но впереди ещё больше работы.

Для благоустройства в 2024 году жителями Волосовского района выбраны следующие общественные территории:

- в городе Волосово – это парк «Велес». Будет продолжено приведение его в порядок, здесь появится новая скейт-площадка;
- в посёлке Зимитицы выполняют второй этап благоустройства общественной территории;
- в посёлке Кикерино на площади перед Домом культуры будет сделан ещё большой детский игровой комплекс;
- и очень важный проект будет реализован в деревне Извара, здесь появится сквер имени Николая Константиновича Рериха.

Для реализации системного, грамотного подхода к формированию комфортной городской среды в отчётом 2023 году был принят важный документ – **Дизайн-код города Волосово**. Он необходим, чтобы из сегодняшнего «лоскутного одеяла» рекламных баннеров, входных групп, элементов благоустройства создать единый стилистический облик города. Теперь все новые проекты будут проверяться на соответствие архитектурно-градостроительному облику города, в том числе и коммерческие. И это правильно.

Понятно, что можно иметь огромное множество планов по повышению качества жизни наших жителей, но, если нет ресурсов, если **экономика**, налоги, предприятия не радуют, то можно пробуксовывать и не реализовать то, на что планировали выйти.

Отчётный год был весьма сложный по причине всем понятной. Это и логистика, и санкции, и непредсказуемость. Согласно данным статистики, за 9 месяцев 2023 года мы видим стабильную ситуацию в экономике района. Поясню, я сегодня в докладе буду приводить экономические данные за 9 месяцев, так как на сегодняшний день пока нет официальных статистических данных за 2023 год, они будут немного позже. Но и по имеющейся информации мы видим серьёзное увеличение оборота продукции по всем предприятиям района, в действующих ценах оно составило 17,4%, а с поправкой на инфляцию – 11,9%. Выросла и средняя заработная плата по району, она составила 55 тысяч 975 рублей, реальный рост – 4,5%. Объем инвестиций в экономику превысил в 1,5 раза значение предыдущего года и достиг 2,4 млрд рублей.

Уровень безработицы по итогам 2023 года показал рекордно низкое значение за всю историю наблюдений – 0,51%.

За отчётный год заметно увеличились налоговые поступления от предприятий района, в том числе за счёт увеличения фонда оплаты труда увеличились поступления налога на доходы физических лиц в бюджет района. В цифрах рост составил 8,3% или 66 млн рублей.

Приведенные мной цифры говорят о стабильной ситуации в экономике района, о её устойчивом развитии.

Чем больших успехов достигают наши предприятия реального сектора экономики, тем лучше развивается район, улучшается качество жизни, выполняются все социальные обязательства перед людьми.

В мае 2023 года состоялось важное событие для **промышленного комплекса** Волосовского района и региона в целом – в торжественной обстановке открылся Балтийский вагоноремонтный завод «Новотранс». Сроки его строительства составили всего 4 года: от нуля до ввода завода в эксплуатацию, когда нормальный цикл инвестиций равен 5–7 лет.

Завод будет осуществлять комплексное обслуживание грузовых вагонов в Северо-Западном федеральном округе. Его проектная мощность составляет 30 тысяч вагонов и более 36 тысяч колесных пар в год, что делает БВРЗ одним из крупнейших вагоноремонтных заводов в России. Необходимо отметить, что завод оснащен оборудованием исключительно отечественного производства.

По мере выхода завода на проектную мощность в районе будет увеличиваться приток налогов и количество новых рабочих мест. Всего предприятию потребуется 1,5 тысячи сотрудников. Пока, по данным на конец 2023 года, на предприятии трудятся 560 человек.

Для Волосовского района, который традиционно является аграрным, появление крупного промышленного предприятия – это большой шаг вперед в диверсификации экономики и повышении её устойчивости.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости (НЭИ).

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

Физическая осуществимость: физически реальные способы использования объекта недвижимости с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Законодательная разрешенность: непротиворечив предполагаемого использования объекта недвижимости действующему законодательству.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, обеспечивающие положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдами по альтернативным инвестициям.

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

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется: для земельного участка как свободного и для земельного участка с улучшениями. Так как в данном отчете оценивается свободный земельный участок, но анализ проводится только для свободного земельного участка.

Вывод: В соответствии с п.21, ФСО №7: «Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости с учетом условий использования этого объекта», наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с назначением земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

13.1 Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего

участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования.
- Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение полной восстановительной стоимости (полной стоимости замещения) объекта.
- Определение величины накопленного износа.
- Уменьшение полной восстановительной стоимости (полной стоимости замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости строения.
- Добавление к рассчитанной остаточной стоимости строения стоимости земли.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация методов затратного подхода:

- базисно-индексный метод,
- ресурсный метод,
- модульный метод,
- метод сравнительной единицы.

Наиболее распространенным методом расчета стоимости строительства является базисно-индексный метод; ресурсный метод используется достаточно редко и является наиболее актуальным при расчете уникальных объектов, небольших по объему строительства.

При оценке рыночной стоимости прав на земельные участки используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

В данном случае, **использование затратного подхода не даст объективного результата** так как на рынке существует значительное количество строительных организаций, участвующих в девелоперских проектах. При этом прибыль от проектов составляет в среднем 35-50% от рыночной стоимости объекта (анализ рынка, интервьюирование риэлтеров), т.е., если прибыль предпринимателя принимается в стандартном случае при строительстве 10-15%, то при приобретении свободного земельного участка и возведении на нем жилого дома стоимость затрат будет значительно ниже рыночной величины.

13.2 Доходный подход

Использование доходного подхода к оценке основано на следующей предпосылке: стоимость имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. При применении данного подхода анализируется способность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта и дохода от его последующей продажи.

Доходом от эксплуатации объекта недвижимости признается доход от сдачи его в аренду.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют метод прямой капитализации и метод дисконтирования доходов.

Процедура расчетов стоимости недвижимости с использованием доходного подхода состоит из следующих шагов

1. Определение периода владения объектом.
2. Прогнозирование ставок аренды и вычисление ожидаемого потенциального валового дохода, т.е. максимально возможного валового дохода при 100% сдаче площадей в аренду.
3. Прогнозирование возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений, потерь и задержек при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода.
4. Прогнозирование всех операционных расходов и вычитание их из действительного валового дохода для определения чистого потока наличности.
5. Определение коэффициента дисконтирования и/или ставки капитализации.

6. Расчет стоимости объекта на дату оценки путем капитализации дохода за репрезентативный год или суммирования текущих стоимостей потоков доходов за период владения.

13.3 Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация отсутствует либо недостаточна для точного анализа, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения 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;
4. Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого Объекта.

Сравнительный подход для оценки рыночной стоимости ОО в данном случае дает достаточно объективный диапазон стоимости оцениваемого объекта, если по этой категории объектов имеется репрезентативная база о сделках купли-продажи и предложениях. Использование при анализе цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о покупке объекта недвижимости обязательно проанализирует текущие цены предложения на рынке сравнимых объектов.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

14.1 Общая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход базируется на предпосылке, что субъекты рынка осуществляют сделки купли – продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за приобретаемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (которые были недавно проданы или включены в реестр на продажу), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Для каждого элемента сравнения выносятся соответствующие поправки исходя из того, чтобы сопоставимый объект сделать похожим на оцениваемый.

Согласно официальным российским Стандартам оценки, при выполнении расчетов сравнительным подходом должны применяться только цены реальных сделок, что предполагает наличие у оценщика достаточного количества информации о недавних сделках купли-продажи подобных объектов, а также всех условий, на которых была проведена эти сделки, включая информацию о наборе прав, условиях финансирования, чистоте сделки и т.д. Рынок недвижимости в России является латентным, реальные суммы сделок являются коммерческими тайнами, а официальные данные, которые доступны государственным органам, зачастую не отражают реальной картины. Очевидно также, что подобная информация, зачастую составляющая коммерческую тайну, может быть потенциально доступна оценщику, однако вряд ли может быть достоянием широкого круга лиц, формирующих покупательскую активность на рынке. В такой ситуации подобная информация не может реально отражать существующие мотивы поведения продавцов и покупателей на рынке, которые, формируя баланс спроса и предложения, устанавливают цены на рынке.

14.2 Оценка стоимости

Согласно ст. 552 ГК при смене собственника зданий и сооружений одновременно передаются права на часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее пользования. В данном случае, это право собственности.

В своих расчетах Оценщик исходил из того, что предоставленные Заказчиком документы и сведения достоверны, и нет препятствий для отчуждения оцениваемого объекта.

Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости права собственности **метод сравнения продаж** в рамках сравнительного подхода.

На практике метод сравнения продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами приведения цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки.

Таблица 1. Группы техник метода сравнения продаж

1. Техники количественного анализа	1.1. Техники компенсационных корректировок	
	1.2. Техники факторного анализа	1.2.1. Техника парного сравнения цен сделок
		1.2.2. Техники линейной алгебры
		1.2.3. Техника регрессионного анализа
2. Техники качественного анализа	2.1. Техника качественного сравнения цен	
	2.2. Техника квалиметрического моделирования	

Источник: Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство МКС, 2003 г., с.236.

Каждая из групп техник имеет свои преимущества и недостатки, а также наиболее оптимальные области применения.

В данной работе, применялась техника регрессионного анализа.

При подборе аналогов использовались объекты, максимально соответствующие по своим характеристикам Объекту оценки.

При подборе аналогов использовались сайты сети Интернет <https://www.avito.ru>

Таблица 2. Объекты –аналоги

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв м		Стоимость с учетом торго руб/кв м	Описание объекта-аналога	Агентство, источник опубликования
1	Рекково	2 000,0	550 000	275	275	261	прямоугольной формы, межеван (границы участка определены), ИЖС, идеально для строительства загородного дома	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_4216818665
2	Ржевка	1 000,0	400 000	400	400	380	Участок ровный, сухой. Ранее возделывался. На участке куст с черноплодкой.	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4345167318?context=H4slAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjUzb2NhbfBvaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Княжево	1 500,0	390 000	260	260	247	ровный, сухой, хорошее место расположение, приватизирован. Есть возможность приобрести дополнительные сотки, граничащие с участком	https://www.avito.ru/begunitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4320023114?context=H4slAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjUzb2NhbfBvaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Тресковицы	1 500,0	660 000	440	440	418	электрический столб на границе участка, неподалеку газ. Подходит участок как для дачного, так и для	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3120768050?context=H4slAAAA_wEAMD_YToxOntzOjEzOjUzb2NhbfBvaW9yaXR5litiOjA7czoxOjU4itziOjE2OjKRZWdlc3BfE9xbU
	Рекково	1 337,0	?	?			Участок правильной формы, расположен рядом с автодорогой, рядом электричество	

Для определения рыночной стоимости одного кв. м. Объекта оценки использовался статистический метод регрессионного анализа, позволяющий учитывать влияние качественных ценообразующих факторов на ценообразование.

Методы регрессионного анализа являются методами обработки количественных (числовых) величин. Поэтому для применения данного метода в целях оценки, качественные характеристики кодируются простыми числами, что позволяет построить расчетную матрицу.

Для проведения кодирования используется градационная шкала из простых чисел, позволяющая характеризовать качественную характеристику.

В рамках данной работы, диапазон градировочной шкалы выбран от 1 до 3.

Кодировка простыми числами имеет вид:

1 Хуже

2 Идентично или близко
3 Лучше

Кодирование ценообразующих факторов приводится в таблице ниже. В качестве факторов, влияющих на стоимость выбраны расположение, состояние земельного участка.

После перевода качественных характеристик ценообразующих факторов в количественные значения, находятся относительные показатели качества каждого ценообразующего фактора для каждого объекта-аналога и объекта оценки. Для этого, числовая характеристика каждого ценообразующего фактора рассматривается относительно максимально возможного числового значения фактора. Максимальное значение любого относительного показателя качества фактора не может превышать единицы.

На следующем этапе производится расчет интегрального показателя качества для каждого ценообразующего фактора относительно веса данного фактора в ценообразовании. Для этого, каждому из ценообразующих факторов придается вес в соответствии с его влиянием на стоимость, который определяется оценщиком экспертно на основании изучения рынка недвижимости. На основании значений интегральных коэффициентов показателей качества ценообразующих факторов рассчитывается суммарный интегральный показатель качества каждого объекта-аналога и объекта оценки.

Таблица 3. Кодировка ценообразующих факторов

№ п/п	Аналоги	Скорректированная стоимость, руб	Площадь	состояние участка	Расположение внутри населенного пункта	Расположение в районе
1	Аналог 1	261	0,5	2	2	3
2	Аналог 2	380	1,0	2	3	3
3	Аналог 3	247	0,7	2	2	2
4	Аналог 4	418	0,7	3	3	3
О.О.	Рекково	?	0,7	2	3	3
	Максимальное значение		1,00	3,00	3,00	3,00

Таблица 4. Кодировка с нормировкой факторов

№ п/п	Аналоги	Скорректированная стоимость, руб	Площадь	Кр. Прологи	Расположение внутри населенного пункта	Расположение в районе
1	Аналог 1	261	0,50	0,67	0,67	1,00
2	Аналог 2	380	1,00	0,67	1,00	1,00
3	Аналог 3	247	0,70	0,67	0,67	0,67
4	Аналог 4	418	0,70	1,00	1,00	1,00
О.О.	Рекково	?	0,70	0,67	1,00	1,00

Таблица 5. Кодировка с нормировкой и весом факторов

№ п/п	Аналоги	Скорректированная стоимость, руб	Площадь	Кр. Прологи	Расположение внутри населенного пункта	Расположение в районе	Индекс
	Вес		0,25	0,25	0,25	0,25	1,00
1	Аналог 1	261	0,125	0,168	0,168	0,250	0,71
2	Аналог 2	380	0,250	0,168	0,250	0,250	0,92
3	Аналог 3	247	0,175	0,168	0,168	0,168	0,68
4	Аналог 4	418	0,175	0,250	0,250	0,250	0,93
О.О.	Рекково	?	0,175	0,168	0,250	0,250	0,84

Таблица 6. Расчет стоимости Объекта оценки

№ п/п	Аналоги	Скорректированная стоимость, руб	Индекс Иа	Ио / Иа	Откорр. стоимость, руб./кв. м	Разность Иа-Ио	1-(Иа-Ио / Ио)	Весовой коэффициент	Расчетная величина, руб./кв.м
1	Аналог 1	261	0,710	1,183	309	0,130	0,845	0,245	76
2	Аналог 2	380	0,920	0,913	347	0,080	0,905	0,262	91
3	Аналог 3	247	0,680	1,235	305	0,160	0,810	0,235	72
4	Аналог 4	418	0,930	0,903	377	0,090	0,893	0,259	98
О.О.	Рекково	?	0,840				3,45		337

После проведения кодирования ценообразующих параметров и составления расчетной матрицы, для нахождения рыночной стоимости одного кв. м. Объекта оценки были использованы методы регрессионного анализа описывающие линейную и экспоненциальную зависимость стоимости от

ценообразующих факторов. Критерием для выбора конкретного метода, служила величина коэффициента детерминации, характеризующего корреляционные связи присущие каждому методу.

Модель расчетов выбирается на основании значения коэффициента детерминации (R^2) характеризующего насколько хорошо линия тренда описывает взаимосвязи между ценообразующими факторами и стоимостью объекта. Коэффициент детерминации (R^2) относящийся к методу регрессии описывает зависимость стоимости и ценообразующих факторов линейным уравнением, и к методу регрессии описываемому зависимость стоимости и ценообразующих факторов экспонентным уравнением.

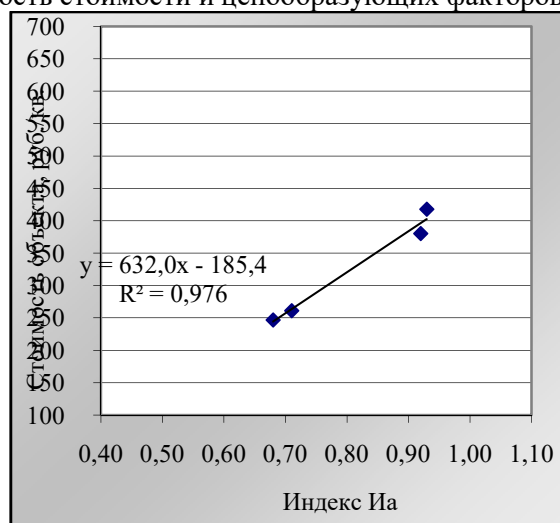


Рис. 6. Зависимость стоимости кв. м. от интегрального показателя качества

На основании этого, для дальнейших расчетов применялся метод регрессионного анализа, описываемый зависимость стоимости и ценообразующих факторов экспоненциальным уравнением. Применив выбранный метод для обработки расчетной матрицы, получаем стоимость одного кв. м. земельного участка 341 рубль.

На этапе корректировки цен определяются откорректированные цены каждого из сопоставимых объектов. Можно предположить, что цены объектов соотносятся между собой так же, как их суммарные коэффициенты состояния (индексы потенциала).

Рыночная стоимость объекта равна сумме произведений приведенных (откорректированных) цен аналогов на их весовые коэффициенты:

$$C_o = \sum (C_{пр.i} \cdot N_i),$$

где:

- C_o – рыночная стоимость объекта оценки,
- $C_{пр.i}$ – откорректированная цена аналога объекта оценки,
- N_i – весовой коэффициент аналога объекта оценки.

Весовой коэффициент определяется через суммарный коэффициент состояния объекта-аналога и степень близости объекта-аналога к объекту оценки. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов после кодировки индекса потенциала каждого аналога и объекта оценки производится по формуле:

ГДЕ:

k – весовой коэффициент n-го аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N \frac{a^n}{N \cdot A} \quad a^n = \frac{1}{I_{а} - I_{о}}$$

где
 I_o – индекс потенциала объекта оценки;
 I_a^n – индекс потенциала n-го аналога.

Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с объектом оцениваемого права.

Для проверки адекватности полученного результата были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической. Стандартное (или среднее квадратичное) отклонение показывает, на сколько в среднем отклоняются конкретные варианты от их среднего значения. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «СТАНДОТКЛОН», использующей массив откорректированных стоимостных значений.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%.

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность $(x-a)$, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x . Разность $(x-a)$ называется также абсолютной погрешностью. Отношение $(x-a)$ к a называется относительной погрешностью числа a . Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Таким образом:

Среднее арифметическое, руб.	334,50
Стандартное отклонение, руб.	34,07
Коэффициент вариации	10,19%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб.	29,86
Относительная погрешность, %	8,93%

Коэффициент вариации менее 33,3%, что свидетельствует об однородности изучаемой статистической совокупности и ее типичной средней величине, что дает возможность использовать ее как обобщающий показатель этой совокупности. Таким образом, полученный результат можно считать достоверным.

В таблице ниже приведены расчетные показатели.

Показатели	Значение	Вес
Стоимость за 1 кв.м, полученная техникой качественного сравнения (НДС не начисл), руб.	337	0,5
Стоимость за 1 кв.м, полученная методом регрессионного анализа (НДС не начисл), руб.	345	0,5
Стоимость за 1 кв. м, руб.	341	
Стоимость за весь объект, (НДС не начисл), руб.	455 917	

ОКРУГЛ 460 000

На дату оценки составит округленно:

460 000 (четырееста шестьдесят тысяч) рублей, НДС не начисляется.

15. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 12.03.2025 г. составляет округленно:

460 000

(четырееста шестьдесят тысяч рублей) 00 копеек

Оценщик

Жгулёва Н.Ю.

Приложение 1. Объекты – аналоги.

Аналог №1 https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_4216818665

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселенный (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



550 000 Р
27 500 Р за сотку
В ипотеку от 23 292 Р/мес.
[Показать ипотеку](#)

[Показать телефон](#)
в 888 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отправить

[Вернуться к заявке на ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ипотека
Агентство
на Avito с октября 2011

Надежный партнер Проверить

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Елена Петровна

Об участке

Площадь: 20 сот. Расстояние от КАД: 51 км

Расположение

Ленинградская обл., Волосовский р-н, Бегунинское сельское поселение, д. Рехово
Таллинское шоссе, 51 км [Показать карту](#)

Описание

2-16635 Волосовский район, СПб-75 км, Волосовский район, в дер. Рехово, Терпелицкое сельское поселение продается участок 20 соток, кадастровый номер 47-22-0308001-61, прямоугольной формы, межеван (границы участка определены). ИЖС, идеально для строительства загородного дома. Деревни располагается в 5 км от пос. Терпелицы, где удобная транспортная доступность и развитая инфраструктура (детский сад, школа, сетевые магазины, амбулатория). Прямая продажа. Елена.

При желании предлагаем договор подряда с максимально выгодными условиями по ипотеке от надежных строителей.

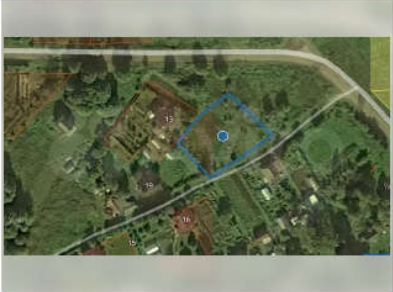
Аналог №2

https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4345167318?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBjYwYXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселенный (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



400 000 Р
40 000 Р за сотку

[Позвонить через Avito](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дарья
Частное лицо
на Avito с октября 2024

[Документы проверены](#)

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние от КАД: 44 км

Расположение

Ленинградская обл., Волосовский р-н, Клопицкое сельское поселение, д. Рехово, 31
Таллинское шоссе, 44 км [Показать карту](#)

Описание

Участок ИЖС 10 соток.

Тихая деревня Рехово, Волосово 9 км, Санкт-Петербург 80 км. Подъезд - асфальт!

Участок ровный, сухой. Ранее возделывался. На участке куст с черноплодной.

В районе много домашних хозяйств, продают свежие фермерские продукты, мед.

Документы на руках, готов к продаже. Межевание сделано. Прямая продажа от собственника. Не риэлтор.

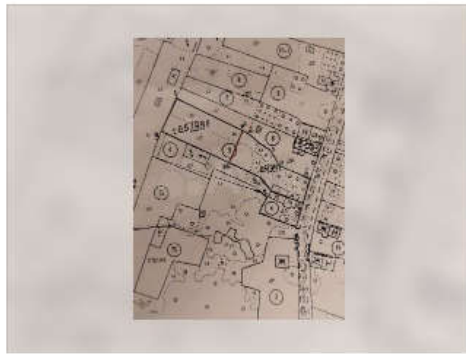
Аналог №3

https://www.avito.ru/begunitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4320023114?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBjYwYXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселок (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить избранное Сравнить Добавить закладку



390 000 Р

26 000 Р за сотку

Показать телефон
8 800 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Агентство

На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние от КАД: 56 км

Расположение

Ленинградская обл., Волосовский р-н, Большевердское сельское поселение, д. Княжево
Таллинское шоссе, 56 км

Показать карту*

Описание

Продаётся участок ИЖС, ровный, сухой, хорошее место расположение, приватизирован. Есть возможность приобрести дополнительные сотки, граничащие с участком. Документы все готовы, быстрый выход на сделку.

Аналог №4

https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3120768050?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKRGZWdlc3bE9xbUJ1bUM5Ijt9OroZqD8AAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселок (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить избранное Сравнить Добавить закладку



660 000 Р

44 000 Р за сотку

В ипотеку от 23 500 Р/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон
8 819 xxx-xx-xx

Вернуться к заявке на ипотеку

Олег Добрынин

Риелтор

На Авито с апреля 2021

Закрещено 13 объявлений

Документы проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние от КАД: 54 км

Расположение

Ленинградская обл., Волосовский р-н, Большевердское сельское поселение, д. Тресковичи
Таллинское шоссе, 54 км

Показать карту*

Описание

Продается участок (ИЖС) столб на границе участка, неподалеку газ.. Подходит участок как для дачного, так и для постоянного проживания... Торг уместен.

Приложение 2. Фото объекта оценки



Приложение 3. Документы на объект оценки.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.03.2025, поступившего на рассмотрение 10.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
10.03.2025г. № КУВИ-001/2025-62911111			
Кадастровый номер:	47:22:0308001:4		
Номер кадастрового квартала:	47:22:0308001		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.05.1995		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	03-08-01:4		
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Волосовский муниципальный район, Бегуницкое сельское поселение, д. Рекково		
Площадь:	1337 +/- 12.8		
Кадастровая стоимость, руб.:	497765.1		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	Абовский Николай Дмитриевич, № 2336, в Ассоциация саморегулируемая организация "МСКИ", СНИЛС 13710800827, договор на выполнение кадастровых работ от 04.02.2025 № 3, дата завершения кадастровых работ: 05.02.2025 Абовский Николай Дмитриевич, № 2336, в Ассоциация саморегулируемая организация "МСКИ", СНИЛС 13710800827, договор на выполнение кадастровых работ от 04.02.2025 № 2, дата завершения кадастровых работ: 06.03.2025		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bef850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
10.03.2025г. № КУВИ-001/2025-62911111			
Кадастровый номер:		47:22:0308001:4	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
10.03.2025г. № КУВИ-001/2025-62911111			
Кадастровый номер:		47:22:0308001:4	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.02.2025; реквизиты документа-основания: документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 04.07.2022 № PVD-0123/2022-47919; иной документ, содержащий описание объекта от 12.08.2022 № PVD-0123/2022-47919; доверенность от 25.04.2022 № 1436671. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.02.2025; реквизиты документа-основания: доверенность от 19.02.2020 № 7988397; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 17.06.2021 № PVD-0123/2021-34899; иной документ, содержащий описание объекта от 17.06.2021 № PVD-0123/2021-34899. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Минюк Андрей Иванович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕГУНИЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВОЛОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	

полное наименование должности			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
			ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		Сертификат: 006F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
			инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
10.03.2025г. № КУВИ-001/2025-62911111			
Кадастровый номер:		47:22:0308001:4	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:22:0308001:4-47/053/2024-1 10.12.2024 17:24:52
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

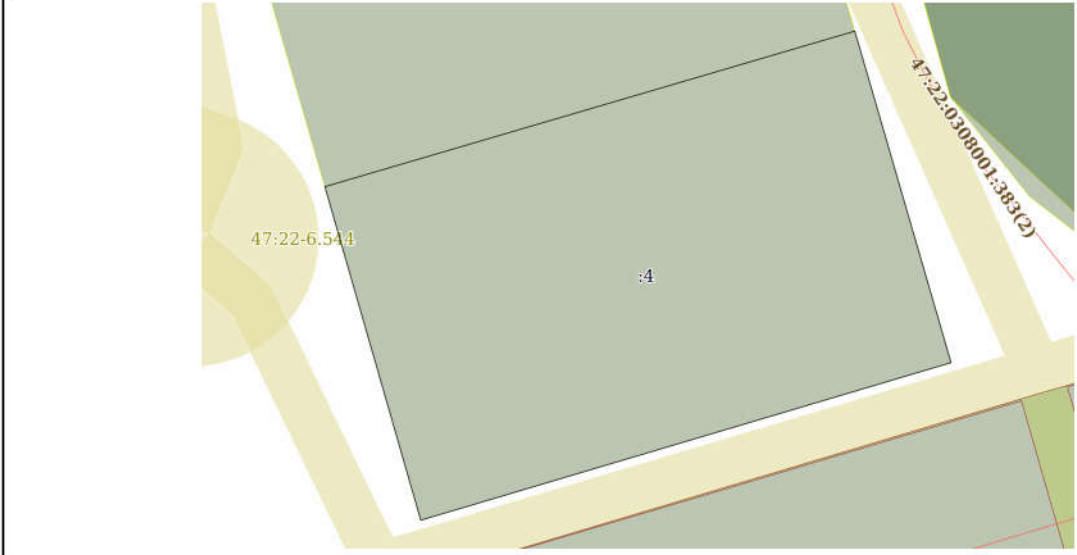
				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
				1	
				Сертификат: 009F06DC181A023B64597F1E2579BEFB50	
				Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
				РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
				Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
10.03.2025г. № КУВИ-001/2025-62911111			
Кадастровый номер:		47:22:0308001:4	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

					
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
10.03.2025г. № КУВИ-001/2025-62911111			
Кадастровый номер:		47:22:0308001:4	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00968DC181A023B64997F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



Российская Федерация
Администрация МО
Бегуницкое
сельское поселение
Волосовский
муниципальный район
Ленинградской области
188423, Ленинградская область
Волосовский район, д. Бегуницы, д-54.
Телефон (813-73) 51-138
Факс(813-73) 51-354

По месту требования

17.02.2025 г. № 213 / 03-06

Администрация МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области сообщает, что земельном участке площадью 1337 кв.м с кадастровым номером 47:22:0308001:4 д. Рекково, собственность МО Бегуницкое сельское поселение, строения отсутствуют.

Глава администрации
МО Бегуницкое сельское поселение



А.И. Минюк

Исп. Тимофеева О.А.
т. 8- (813) 73-51-138

Приложение 4. Документы Исполнителя и Оценщика.



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
info@rossect.ru, mail@rossect.ru

Выписка № 13088
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Жгулева Наталья Юрьевна** (Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 03.10.2016 года за регистрационным номером № 2126 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

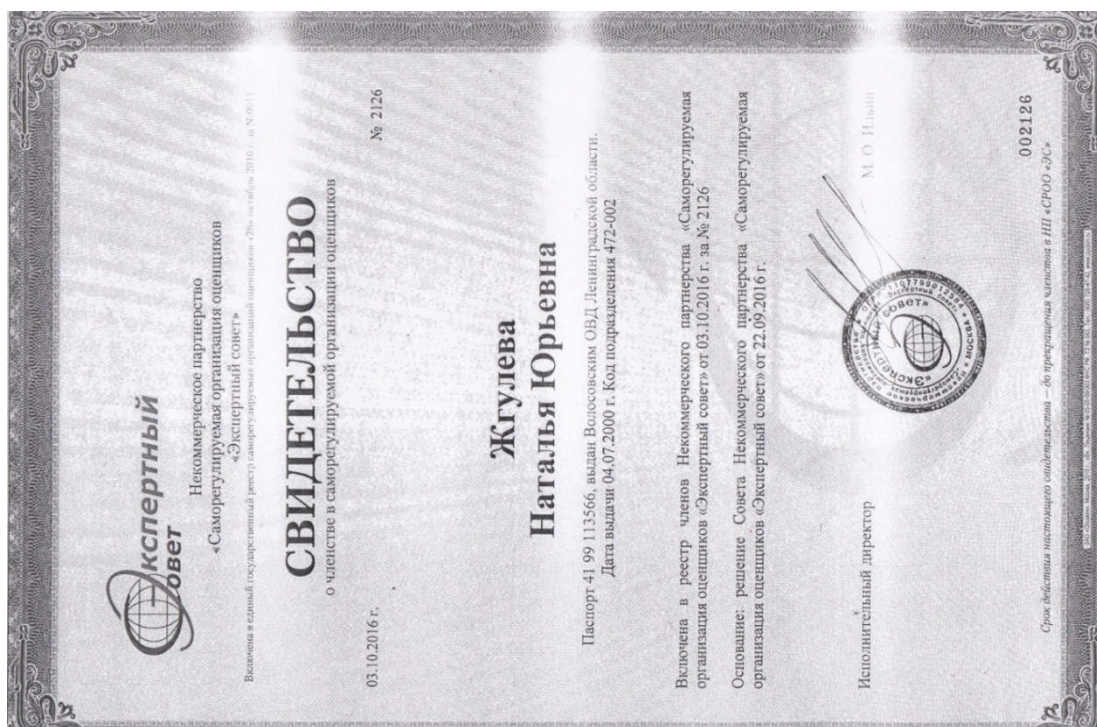
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03.10.2016 г.

Дата составления выписки 03.10.2016 г.

Исполнительный директор М.О. Ильин

«Экспертный совет»
109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
info@rossect.ru, mail@rossect.ru



22372468

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 783R5/776/9000324

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «15» августа 2024 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Росси́я, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. "Б"
Юрид. № 7713059834 КПП 77-2501001
Расчетный счет: 407018100013000000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 301018101000000000593 БИК: 04452593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

ООО «ЭТАЛОН+»
188410, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ВОЛОСОВСКИЙ, Г. ВОЛОСОВО, ПР-КТ ВИНГИССАРА, Д. 115, КВ. 11
ИНН: 4705076084 КПП: 470501001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами договора страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <http://www.alfastrahovanie.ru/clients/2024/08/15/301018101000000000593/470501001.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласно Страхователь заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователя Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (сопоставлен на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подпадает возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществление акцепта (оплата страховой премии) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Отказной об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсименного воспроизведения подписи и печати Страхователя; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страхователя;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «19» августа 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «18» августа 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 000/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

6 586,00 (Шесть тысяч пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «19» августа 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (и границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Амалова Ирина Анатольевна

Контакты и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
8 800 323 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 89 99 – для звонков по Москве и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков

44