



## **ОТЧЕТ №497/21**

### ***Об оценке рыночной стоимости земельного участка***

**ЗАКАЗЧИК: Администрация Сусанинского сельского поселения  
Гатчинского муниципального района**

**ОЦЕНЩИК: ООО «Лидер-Оценка»**

**Дата проведения оценки: 16.11.2021 г.**

**Дата осмотра: 16.11.2021 г.**

**Дата составления Отчета: 18.11.2021 г.**

**г. Гатчина  
2021**

**18 ноября 2021 г.  
Г-ну Морину К.С.**

## **СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

***Уважаемый Константин Сергеевич!***

В соответствии с Договором №497/21 от 16 ноября 2021 г на оказание услуг по определению рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п. Кобралово, ул Лесная, д.1а, между Вами и ООО «Лидер-Оценка», оценщики фирмы произвели расчеты и составили Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка для заключения инвестиционного договора.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изменениями), положениями Международных стандартов; Федеральным стандартом оценки (ФСО) №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Оценка произведена на основании осмотра, представленной Заказчиком документации, анализа рынка жилой, коммерческой недвижимости и консультаций специалистов.

Проведенный анализ документов<sup>1</sup> не выявил несоответствий правового статуса Объекта оценки требованиям действующего законодательства РФ.

При оценке был применен сравнительный подход.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом по оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Согласно федеральному стандарту оценки (ФСО) №1, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, заключение о рыночной стоимости объекта может быть рекомендовано для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев. Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете и необходимых расчетов, Оценщик пришел к выводу, что:

***Рыночная стоимость земельного участка площадью 2442 кв.м., расположенного по адресу:***

***Ленинградская область, Гатчинский район, п. Кобралово, ул Лесная, д.1а  
составляет с учетом допустимых округлений:***

***8 233 000 (Восемь миллионов двести тридцать три тысячи) рублей.***

*В стоимости земли НДС не выделяется: согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).*

***Рыночная стоимость доли в инвестиционном проекте в натуральном выражении  
составляет -126 (Сто двадцать шесть) м2 общей площади квартир.***

***Дата проведения оценки – 16 ноября 2021 года.  
Дата составления Отчета – 18 ноября 2021 года.***

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,  
Директор  
ООО «Лидер-Оценка»

Калистратова Н.А.

<sup>1</sup> См. раздел «Анализ правового статуса Объекта оценки».

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....                                                                | 2  |
| СОДЕРЖАНИЕ .....                                                                             | 3  |
| ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                      | 4  |
| СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ .....                                                        | 5  |
| ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....                                                                | 7  |
| НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЮЩИЕСЯ ПРИ ОЦЕНКЕ .....                          | 8  |
| ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ .....                                  | 9  |
| ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....                                                    | 10 |
| ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                   | 12 |
| ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....                                                   | 14 |
| АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ .....                                                               | 20 |
| ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....                                                                      | 33 |
| АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....                                | 35 |
| ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (отказ) .....                                                               | 37 |
| СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....                                                                   | 38 |
| ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (отказ) .....                                                                | 48 |
| СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....                             | 50 |
| ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....                                                               | 51 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ .....                                                                             | 52 |
| Приложение №1. Список, использованной литературы .....                                       | 52 |
| Приложение №2. Фотографии объекта недвижимости .....                                         | 53 |
| Приложение №3. Информация, использованная Оценщиком в рамках сравнительного<br>подхода. .... | 55 |
| Приложение №4. Документы, представленные Заказчиком .....                                    | 66 |
| Приложение №5. Документы Оценщика .....                                                      | 72 |

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки:                                                                                         | Земельный участок площадью 2442 кв.м. с КН 47:23:0301008:99, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала |
| Адрес объекта недвижимости:                                                                            | Ленинградская область, Гатчинский район, п. Кобралово, ул. Лесная, д.1а                                                                                                                        |
| Цель и задача оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения): | Определение рыночной стоимости земельного участка для заключения инвестиционного договора                                                                                                      |
| Собственник оцениваемого объекта недвижимости:                                                         | Муниципальное образование «Сусанинское сельское поселение Гатчинского района Ленинградской области»                                                                                            |
| Вид определяемой стоимости:                                                                            | Рыночная                                                                                                                                                                                       |
| Оцениваемые права:                                                                                     | Право собственности                                                                                                                                                                            |
| Правоустанавливающие документы                                                                         | Выписка из ЕГРН                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер земельного участка                                                                   | 47:23:0301008:99                                                                                                                                                                               |
| Балансовая стоимость, руб                                                                              | Не представлена                                                                                                                                                                                |
| Категория земельного участка                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                       |
| Вид разрешенного использования                                                                         | Под жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала                                                                                                                                     |
| Существующие ограничения (обременения) права                                                           | Не зарегистрированы                                                                                                                                                                            |
| Коммуникации                                                                                           | Есть возможность подключения электричества, водоснабжения, канализации. К моменту заключения инвестиционного договора Заказчиком будут получены ТУ на подключение коммуникаций                 |
| Текущее использование                                                                                  | Участок не используется                                                                                                                                                                        |
| Дополнительные сведения                                                                                | В отчете результат оценки указывается без определения возможных границ интервала.                                                                                                              |
| Дата проведения оценки:                                                                                | 16 ноября 2021 г.                                                                                                                                                                              |
| Дата осмотра:                                                                                          | 16 ноября 2021 г.                                                                                                                                                                              |
| Срок проведения оценки:                                                                                | 16-30 ноября 2021 г.                                                                                                                                                                           |

## СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

### Сведения о Заказчике

|                                            |                                                                                         |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик                                   | <b>Администрация Сусанинского сельского поселения Гатчинского муниципального района</b> |
| ОГРН                                       | 1054701273659 от 28.12.2005 года                                                        |
| ИНН / КПП                                  | 4705031005 / 470501001                                                                  |
| Юридический / фактический (почтовый) адрес | 188365, Ленинградская обл., Гатчинский р-н., п. Сусанино, Петровский пр-т., д. 20       |

### Сведения об оценщике

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование                                                              | <b>Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Лидер-Оценка»</b>                                                                                                                                                           |
| ОГРН                                                                             | ОГРН 1074705006221 Регистрация проведена Межрайонной ИФНС России №7 по Ленинградской области. Дата регистрации 11.12. 07 г                                                                                                     |
| Юридический / фактический (почтовый) адрес                                       | 188300, г. Гатчина, ул. Киргетова, д.6а, офис 7                                                                                                                                                                                |
| Соответствие Исполнителя требованиям законодательства об оценочной деятельности. | В штате исполнителя состоит не менее 2-х квалифицированных оценщиков, которые являются членами СРО <sup>2</sup> и застраховали свою ответственность на сумму не менее чем на триста тысяч рублей на срок не менее одного года. |
| ИНН / КПП                                                                        | 4705040553 / 470501001                                                                                                                                                                                                         |
| Наименование страховой компании                                                  | Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия»                                                                                                                                                                       |
| Реквизиты договора страхования ответственности                                   | Полис №922/1990058177 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 14 июля 2021 г., сроком действия с 15 июля 2021 г. по 14 июля 2022 г.                                  |
| Сумма страхования гражданской ответственности                                    | Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей                                                                                                                                                                             |
| Контакты                                                                         | тел./ф.:+7 (81371) 3-48-19, (8) 951-654-52-51<br>lider-ocenka@mail.ru                                                                                                                                                          |

### Сведения об Исполнителе Отчета

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Оценщик                                                                        | <b>Калистратова Надежда Алексеевна</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Категория                                                                      | Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 044759 выдан 04.07.2006 г. СПбГИЭУ по специализации "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"<br>Стаж работы в области оценочной деятельности - с 2006 года                                                                                                                                                                        |
| Документ, подтверждающий наличие квалификации в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019877-1, выдан 31.05.2021 г. ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».                                                                                                                                                                 |
| Сведения о СРО                                                                 | Ассоциация «Русское общество оценщиков» (с 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146)) |
| Адрес СРО                                                                      | 107078, г. Москва, 1-ый Басманный пер, д.2а, оф.5 тел. (495) 267-46-02, 267-56-10, 267-26,67 E-mail: info@valuer.ru http://www.mrsa.ru                                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о членстве оценщика в СРО                                             | Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 003253 13.12.2011 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Наименование страховой компании                                                | ОСАО «ИНГОССТРАХ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Реквизиты договора страхования ответственности                                 | Договор обязательного страхования ответственности оценщика от 04 июня 2020 г., сроком действия с 01 июля 2020 г. по 31 декабря 2021 г.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Реквизиты страхового свидетельства                                             | Страховой полис №433-121121/20/0325R/776/00001/20-003253 от 04 июня 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Сумма страхования гражданской ответственности                                  | Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Данные трудового договора (название, №, дата и т.п.)                           | Трудовой договор от 12 декабря 2007 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Место нахождения оценщика                                                      | 188300, г. Гатчина, ул. Киргетова, д.6а, офис 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Степень участия                                                                | Сбор информации, осмотр, проведение расчетов, оформление отчета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Сведения о независимости                                                       | Оценщик не является учредителем, собственником, акционером,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

<sup>2</sup> Саморегулируемые организации оценщиков (СРО) – это некоммерческие организации, созданные в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенные в единый государственный реестр СРО оценщиков и объединяющие оценщиков на условиях членства.

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | <p>должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах**

|                                           |                                                                    |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Наименование организации/ ФИО специалиста | Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались |
| Квалификация привлекаемых специалистов    |                                                                    |
| Степень участия привлекаемых специалистов |                                                                    |
| Обоснование необходимости привлечения     |                                                                    |

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 1

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Адрес объекта недвижимости:</b>                                                                     | <b>Ленинградская область, Гатчинский район, п. Кобралово, ул. Лесная, д.1а</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Объект оценки:                                                                                         | Земельный участок площадью 2442 кв.м. с КН 47:23:0301008:99, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, аптеки.<br>Точное описание оцениваемого объекта приведено в таблице №2. |
| Заказчик:                                                                                              | Администрация Сусанинского сельского поселения ГМР ЛО                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Собственник оцениваемого объекта недвижимости:                                                         | Муниципальное образование «Сусанинское сельское поселение» Гатчинского района Ленинградской области                                                                                                                                                                                                                                |
| Основание для проведения оценки                                                                        | Договор №497/21 от 16 ноября 2021 г                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Правоустанавливающие документы на земельный участок                                                    | Выписка из ЕГРН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Кадастровый номер земельного участка                                                                   | 47:23:0301008:99                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Балансовая стоимость, руб                                                                              | Не представлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Категория земельного участка                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Вид разрешенного использования                                                                         | Под жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, аптеки                                                                                                                                                                                                      |
| Оценщик:                                                                                               | ООО «Лидер-Оценка»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Цель и задача оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения): | Определение рыночной стоимости земельного участка для заключения инвестиционного договора                                                                                                                                                                                                                                          |
| Вид определяемой стоимости:                                                                            | Рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Оцениваемые права:                                                                                     | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Текущее использование:                                                                                 | На момент оценки земельный участок не используется                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Коммуникации                                                                                           | Есть возможность подключения электричества, водоснабжения, канализации. К моменту заключения инвестиционного договора Заказчиком будут получены ТУ на подключение коммуникаций                                                                                                                                                     |
| Наилучшее и наиболее эффективное использование                                                         | Наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование для жилой функции (многоквартирные дома средней этажности)                                                                                                                                                                           |
| Опасности, вызванные окружающей средой                                                                 | Не исследовались                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата проведения оценки:                                                                                | 16 ноября 2021 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата осмотра:                                                                                          | 16 ноября 2021 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата составления отчета:                                                                               | 18 ноября 2021 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Документы, представленные Заказчиком:                                                                  | 1. Задание на оценку (Приложение №1 к Договору №497/21 от 16.11.2021 года).<br>2. Копия Выписки из ЕГРН                                                                                                                                                                                                                            |
| Анализ правового статуса объекта оценки                                                                | Проведенный анализ документов не выявил несоответствий правового статуса Объекта недвижимости требованиям действующего законодательства РФ к объекту                                                                                                                                                                               |
| <b>Исходные данные</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Описание объекта недвижимости                                                                          | Объект оценки расположен в п. Кобралово, в окружении жилых домов, в доступной близости от общественно-деловой и торговой зон города. Подъездные пути – асфальтовая дорога - проходят по ул. Лесная.                                                                                                                                |
| Окружение объекта оценки                                                                               | Среднеэтажная (до 5 этажей) жилая застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Необходимый маркетинговый период                                                                       | Ожидаемый срок экспозиции Объекта оценки совпадает со среднерыночным и составляет от 6 до 12 месяцев.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Рыночная стоимость земельного участка, руб</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Расчетное значение, полученное сравнительным подходом                                                  | 8 233 422 рубля (вес 100%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Расчетное значение, полученное доходным подходом                                                       | Не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Расчетное значение, полученное затратным подходом                                                      | Не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Рыночная стоимость земельного участка с учетом допустимых округлений, руб</b>                       | <b>8 233 000 (Восемь миллионов двести тридцать три тысячи) рублей</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |

## **НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЮЩИЕСЯ ПРИ ОЦЕНКЕ**

Настоящая оценка проведена в соответствии со следующими нормативными актами и стандартами оценки:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
4. Земельный кодекс Российской Федерации.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Федеральные стандарты оценки: (ФСО) №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299; ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СРО Ассоциация «РОО».
8. другие нормативно-правовые акты.



## ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

**Земельный участок** – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

**Объект недвижимости** – совокупность недвижимых вещей в соответствии с соответствующим пакетом прав и обременений. Объект недвижимости – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, участки леса, а также здания, сооружения, инфраструктура, коммуникации или насаждения, то есть все то, что прочно связано с землей и не может быть перемещено без соразмерного ущерба их назначению с соответствующим пакетом прав и обременений. В соответствии с ГК РФ к объектам недвижимости также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и иное имущество, которое может быть не связано прочно с землей, но подлежит государственной регистрации. По видам основных элементов объекты недвижимости разделяют на землю, улучшения (застройка), права и обременения.

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

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

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

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

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** – физически возможное, законодательно разрешенное, финансово оправданное и целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

---

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298

## **ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

Все процедуры по оценке выполнены со следующими основными допущениями и ограничительными условиями:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Методологической основой выполненного Отчета является Федеральный закон об оценочной деятельности, стандарты оценки, а также российские методические разработки, не противоречащие принципам рыночной оценки.
3. Оценщик не обязан приводить документы (планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все необходимые материалы в данном Отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценки.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие каких-либо скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. В частности, это касается сведений о скрытых дефектах строительных конструкций, инженерных коммуникаций, грунтов, а также сведений о содержании вредных веществ в использованных строительных материалах. Техническое обследование объекта не проводилось.
6. Оценщик вправе использовать при оценке объекта любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки, согласно утвержденным Стандартам оценки, обязательным к применению.
7. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому указывается источник информации.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
9. Настоящий Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости объекта на дату оценки при проведении сделки купли-продажи. Определение рыночной стоимости предполагает, что период экспозиции имеет место до даты оценки. Продолжительность периода экспозиции может изменяться в соответствии с рыночными условиями, но он должен быть достаточным для привлечения к недвижимости внимания адекватного числа потенциальных покупателей.
10. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Выводы о величине рыночной стоимости действительны только для оцениваемого объекта. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
12. Рыночная стоимость понимается как стоимость без учета затрат на совершение сделок с ней и связанных со сделками налогов.
13. Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости. При проведении оценки подразумевается компетентное и эффективное управление имуществом.
14. В соответствии со Стандартами оценки, величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях.
15. Расчеты проводились по этапам в табличном процессоре Microsoft Office Excel XP. Расчеты показателей на калькуляторе могут незначительно отличаться от расчетов, представленных в таблицах Отчета. Возможные ошибки округления не имеют принципиального значения для итоговой стоимости объекта оценки.

### **Особые допущения:**

- Данные об общей площади земельного участка приведены на основании представленных Заказчиком документов. Специальных измерений Оценщиком не проводилось.

- Дата оценки объекта совпадает с датой осмотра: **16 ноября 2021 года**. Дата оценки и дата составления отчета могут быть разными, но дата составления отчета не может предшествовать дате оценки.
- Оценщик не имел возможности осмотра всех аналогов и ознакомления с их технической документацией. В таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, уточненные в ходе проверки информации с операторами рынка.
- Результаты расчетов округлялись до тысяч рублей.

## ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

**При проведении работ Оценщик придерживался следующих принципов:**

1. Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (**принцип достаточности**);
2. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (**принцип обоснованности**);
3. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (**принцип однозначности**);
4. Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (**принцип проверяемости**);
5. В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (**принцип существенности**).

### **Описание процесса оценки**

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки включает в себя следующие этапы:

#### **1. Предварительное ознакомление с объектом оценки; составление Задания на оценку, оформление Договора на оценку.**

На данном этапе определяются:

- общие характеристики оцениваемой недвижимости;
- наличие, состав и достаточность для целей оценки технической, рыночной, юридической, финансовой, бухгалтерской и другой документации и информации;
- определение цели оценки;
- выявление возможного конфликта интересов и соответствие квалификации Оценщика.

#### **2. Обследование объекта**

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания земельного участка и его застройки, их состояния и выявления особенностей.

#### **3. Сбор общих и специальных данных и их анализ**

На этом этапе:

- определение характеристик оцениваемой недвижимости;
- определение состава оцениваемых прав;
- сбор и анализ данных, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта;
- сбор и анализ информации, относящейся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимыми с ним другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду.

Сбор и анализ данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, строителями, экспертами рынка коммерческой недвижимости, коллегами-оценщиками

#### **4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Вывод делается на основании собранной на предыдущих этапах информации, с учетом существующих ограничений, специфики местоположения объекта и рынка аналогичных объектов.

#### **5. Применение подходов и методов оценки объектов оценки**

Для оценки рыночной стоимости объектов, если позволяет собранная и проанализированная информация обычно рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае невозможности применения того или иного подхода Оценщик должен обосновать отказ. В рамках подхода Оценщик имеет право использовать различные методы по своему усмотрению.

Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого и установить окончательную оценку стоимости объекта на основании результатов всех подходов и выбранных весовых коэффициентов.

#### **6. Подготовка отчета**

На данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде краткого повествовательного отчета.

## **Анализ достаточности и достоверности использованной информации**

### *Анализ достаточности использованной информации*

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В данном случае необходима правовая информация, данные по основным ценообразующим характеристикам, а также рыночная ценовая информация. Анализ достаточности предоставленной информации для наглядности проведен в табличном виде.

|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Правовой статус                                                                                                                                                   | предоставлены правоустанавливающие /<br>правоподтверждающие документы, анализ достаточности<br>проведен в рамках Анализа правового статуса Объекта<br>оценки |
| Местоположение                                                                                                                                                    | адрес определен по документам, проверен при осмотре                                                                                                          |
| Окружение                                                                                                                                                         | определено по результатам осмотра                                                                                                                            |
| Технические характеристики:<br>общая площадь и / или строительный объем;<br>материал стен; состояние основных<br>конструктивных элементов; инженерные<br>системы. | определены по данным Технического паспорта на здание и<br>по результатам осмотра                                                                             |
| Прилегающая территория и ее благоустройство                                                                                                                       | состояние определено по результатам осмотра                                                                                                                  |
| Рыночная информация                                                                                                                                               | проведен анализ рынка (см. в отчете), подбор аналогов с<br>известными характеристиками и ценами приведен далее в<br>соответствующих разделах.                |

Таким образом, можно сделать вывод, что информации, предоставленной Заказчиком и, полученной в ходе осмотра и анализа рынка достаточно для проведения оценки.

### *Анализ достоверности использованной информации*

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Ниже приведен анализ информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, полученной из независимых источников.

Все документы представлены Заказчиком в виде копий. В ходе осмотра противоречий не выявлено. Установлено в ходе осмотра, что параметры Объекта оценки соответствует документальным данным.

В качестве источников информации в рамках анализа рынка, а также в ходе отбора аналогов используются достоверные сведения от агентств недвижимости, а также от представителей собственников объектов, предлагаемых к продаже. Эти сведения проверяются оценщиком при опросе продавцов.

Оценщик проверил и сопоставил данные из различных источников информации, выявил и устранил противоречия и предполагает, что информация может считаться достоверной.

## ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

**Объектом оценки является земельный участок площадью 2442 кв.м..**

Предполагается строительство многоквартирного жилого дома средней этажности. Дом будет построен на земельном участке, расположенным по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п. Кобралово, ул Лесная, д.1а.

### Месторасположение объекта недвижимости.

Местоположение Гатчинского района на карте Ленинградской области приведено на карте-схеме области.

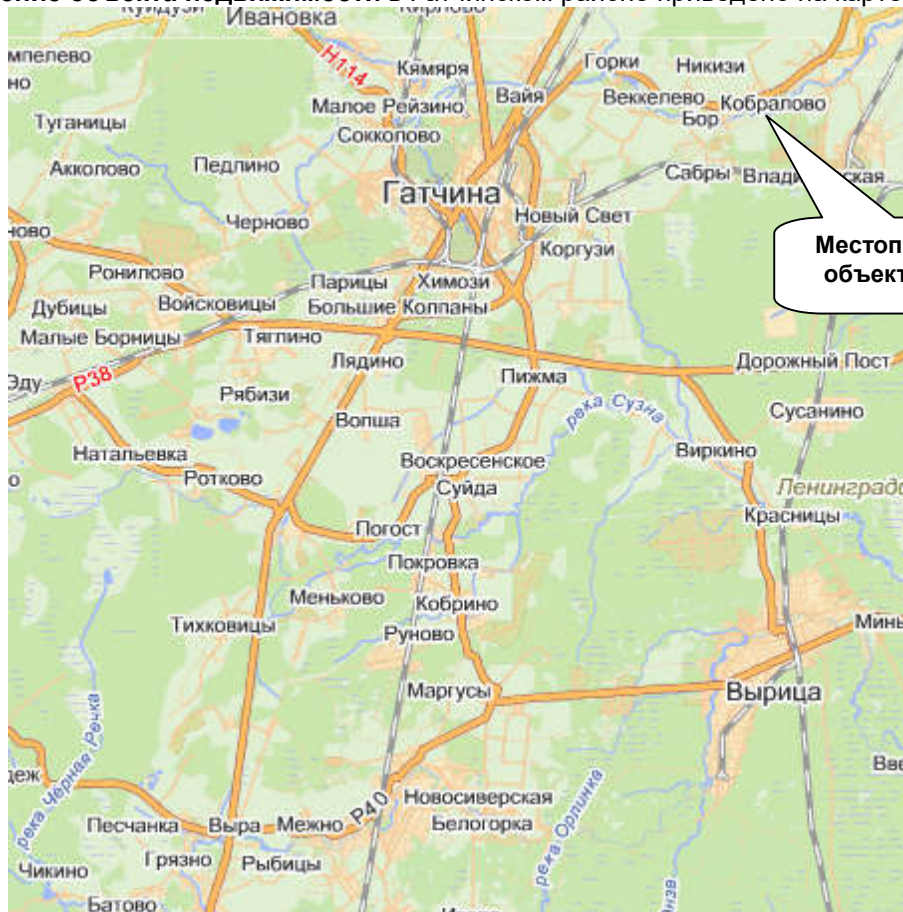
## КАРТА- СХЕМА ОБЛАСТИ



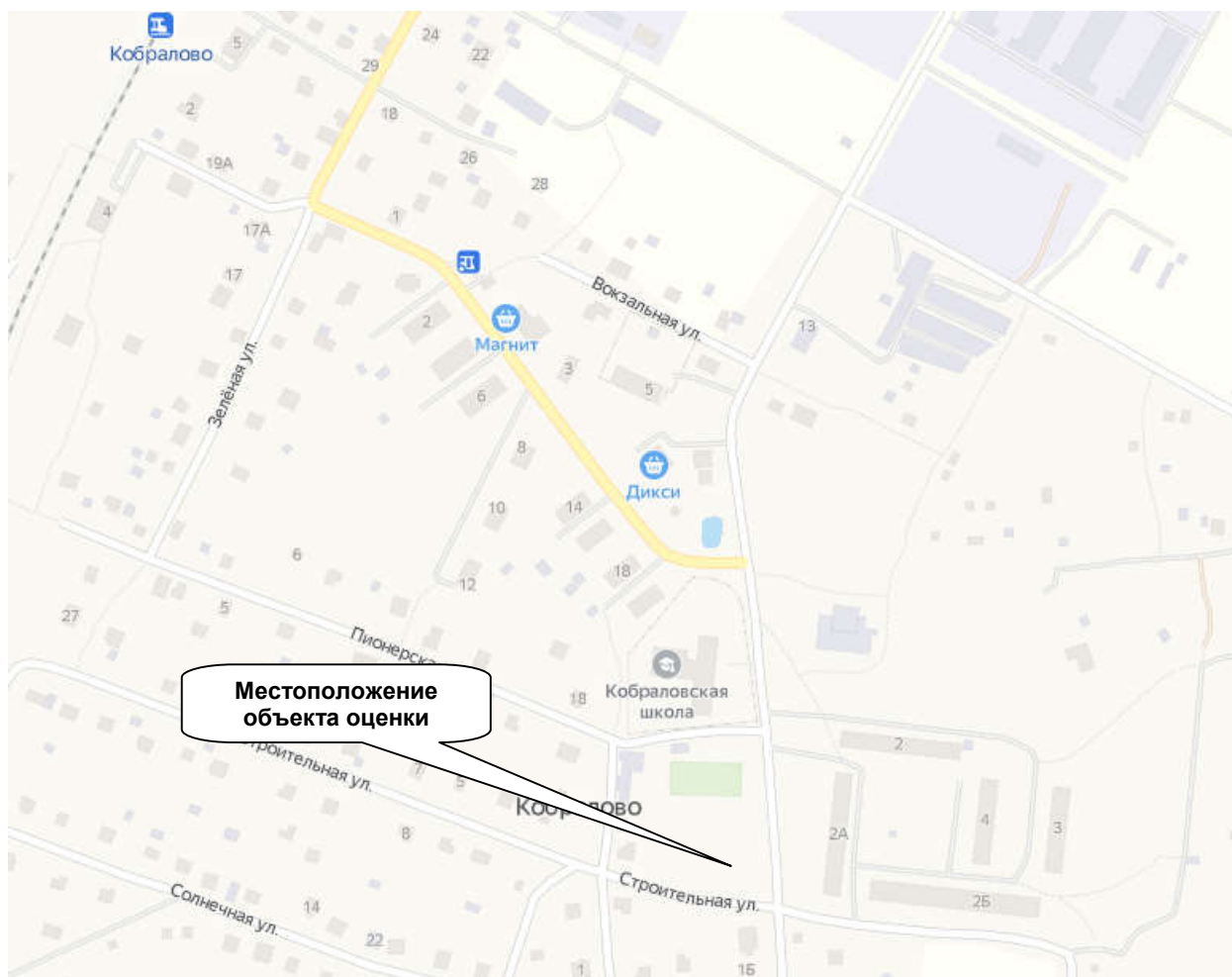
Гатчинский район является одним из 29 муниципальных образований Ленинградской области. Гатчинский район граничит с Волосовским, Лужским, Тосненским районами и г. Санкт-Петербургом (около 25 км до окраины города).

Через территорию района проходит несколько основных автомобильных трасс (Киевское шоссе, объездная бетонная дорога, которая находится в хорошем состоянии и фактически является полным кольцом вокруг Санкт-Петербурга, начинаясь от Лисьего носа и оканчиваясь в Ломоносове). Расстояние до других важных магистралей составляет - около 20 км до Таллиннского шоссе и около 40 км до Московского шоссе.

**Местоположение объекта недвижимости** в Гатчинском районе приведено на карте-схеме.



Местоположение жилого дома в населенном пункте приведено ниже.



Описание земельного участка проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов личного визуального осмотра, проведенного Оценщиком Калистратовой Н.А. 16.11.2021 года в 11-30.

**Перечень документов, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики**

1. Задание на оценку (Приложение №1 к Договору №497/21 от 16.11.2021 года).
2. Копия Выписки из ЕГРН.

Документы, предоставленные Заказчиком не заверены, но Оценщик счел информацию, представленную в них достоверной, поскольку она была уточнена и проверена по данным, представленным на публичной карте сайта Росреестра (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>) и данным осмотра. По мнению Оценщика, наличие незаверенных документов не влияет на качество полученного результата.

Фотографии земельного участка, полученные в результате личного визуального осмотра Оценщиком, представлены в **Приложении №2**.

Данные Публичной кадастровой карты приведены ниже.



Участки 47:23:0301008:99

**Земельный участок 47:23:0301008:99**  
 Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Сусанинское сельское поселение, п. Кобралово, ул. Лесная, д. 1-а  
 под жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, аптеки

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

| Информация                 | Услуги                                                                                                                        |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                                                           |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                                                             |
| Кадастровый номер:         | 47:23:0301008:99                                                                                                              |
| Кадастровый квартал:       | 47:23:0301008                                                                                                                 |
| Адрес:                     | Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Сусанинское сельское поселение, п. Кобралово, ул. Лесная, д. 1-а       |
| Площадь уточненная:        | 2 442 кв. м                                                                                                                   |
| Статус:                    | Учтенный                                                                                                                      |
| Категория земель:          | Земли населённых пунктов                                                                                                      |
| Разрешенное использование: | Для иных видов жилой застройки                                                                                                |
| по документу:              | под жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, аптеки |
| Форма собственности:       | Собственность публично-правовых образований                                                                                   |
| Кадастровая стоимость:     | 1 069 596 руб.                                                                                                                |
| дата определения:          | -                                                                                                                             |
| дата утверждения:          | 28.01.2014                                                                                                                    |

Подробное описание объекта, приведено в **таблице №2**.

Таблица №2

| Показатель                                                                        | Описание показателя                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Направление (Север, Юг Ленинградской области)</b>                              | Южное направление Ленинградской области, около 5 км до границы Санкт-Петербурга |
| <b>Расстояние до Санкт-Петербурга</b>                                             | МО «Сусанинское СП»                                                             |
| <b>Наименование МО Гатчинского района Ленинградской области</b>                   | П. Кобралово                                                                    |
| <b>Название населённого пункта</b>                                                | До Киевского шоссе около 10-12 км                                               |
| <b>Расстояние от трассы федерального значения</b>                                 | Асфальтовая дорога                                                              |
| <b>Качество дороги от шоссе до объекта оценки</b>                                 | До автобусной остановки около 300-500 м, до ж/д станции около 1,0 км            |
| <b>Расстояние от объекта до остановки автобуса или ж/д станции</b>                | В Гатчинском районе экология благоприятная.                                     |
| <b>Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрики, заводы, иное)</b> | Среднеэтажная жилая застройка.                                                  |
| <b>Качество окружающей застройки</b>                                              | -                                                                               |
| <b>Дополнительная информация</b>                                                  | -                                                                               |

#### Местоположение объекта

Расположение земельного участка можно охарактеризовать как удовлетворительное. Земельный участок находится в жилой зоне п. Кобралово, в доступной близости от общественно-деловой зоны и ж/д станции.

Подъезд к участку организован по ул. Лесной.

Транспортная доступность объекта оценки хорошая. Организовано автобусное и ж/д сообщение с г. Коммунар, г. Гатчина и СПб

Земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, аптеки.

Согласно данным Генерального плана Сусанинского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области оцениваемый участок расположен в зоне О-3. Ниже



[illegible]

ООО «Лидер-Оценка», тел. 81371-3-48-19, 8-951-654-52-51

На основании ПЗЗ поселения ниже приведены основные и вспомогательные виды разрешенного использования для данной зоны.

■ **Статья 69. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты (О-3)**

■ **1. Основные виды разрешённого использования**

- — → поликлиники;
- — → больницы;
- — → роддома;
- — → госпитали общего типа;
- — → лабораторные корпуса;
- — → пункты оказания первой медицинской помощи;
- — → профилактории;
- — → аптеки;
- — → станции скорой помощи;
- — → дома-интернаты для престарелых и инвалидов;
- — → дома ребенка;
- — → приюты.

■ **2. Вспомогательные виды разрешённого использования**

- — → спортплощадки, теннисные корты;
- — → спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- — → хоспис;
- — → жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- — → специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- — → парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- — → отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- — → профилактории;
- — → дома ветеранов;
- — → дома ребенка;
- — → спецшколы;
- — → школы-интернаты.

■ **3. Условно разрешённые виды использования**

- — → магазины товаров первой необходимости;
- — → объекты пожарной охраны;
- — → объекты, связанные с отправлением культа.

П. 4. ст. 59 ПЗЗ МО говорит «**Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.**»

Исходя из вышесказанного, указанное в Задании на оценку назначение земельного участка «*под жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, аптеки*» **соответствует градостроительному плану** поселения.

Администрацией МО на данном земельном участке предполагается строительство нового жилого дома по инвестиционному договору.

Для принятия решения о доле участия в инвестиционном договоре проводится настоящая оценка.

По условиям инвестиционного договора в качестве вклада Администрации «Сусанинское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» предоставляется земельный участок. Земля предоставляется на условиях собственности.

Исходя из вышесказанного, долей МО «Сусанинское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» в инвестиционном проекте является рыночная стоимость земельного участка.

**ВЫВОД:**

Назначение земельного участка соответствует градостроительному плану.

Расположение земельного участка можно охарактеризовать как удовлетворительное. Земельный участок находится в окружении жилых домов, в зоне жилого микрорайона п. Кобралово, в доступной близости от общественно-деловой зоны и ж/д станции.

Долей МО «Сусанинское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» в инвестиционном проекте является рыночная стоимость земельного участка.

## АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

В данном разделе отчета в соответствии с п. 8з ФСО № 3 приведены:

- анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

### Социально-экономическое положение Российской Федерации

В этом разделе отчета проанализированы факторы стоимости, способные оказать влияние на результат оценки объектов: социальные, экономические, государственные, строительные, экологические. Общеэкономическая информация в стране и оцениваемом регионе определяет такие макроэкономические показатели, как инфляция, развитие промышленности и торговли, занятость населения, уровни зарплат, прирост или падение темпов кредитования юридических и физических лиц, планы правительства страны и региона относительно поддержки тех или иных проектов.

Анализ рынка недвижимости обеспечивает основу для определения оптимального использования объектов. Стоимость существующей недвижимости или арендная ставка определяется на базе исследований о существующих на рынке предложениях, составе наиболее вероятных потребителей, а также наиболее типичных условиях финансирования сделок с подобными объектами, включая уровень процентных ставок, условия привлечения заемных средств, информацию о прогнозных показателях рынка.

### Итоги экономического развития России в 3 квартале 2021 года

1. В сентябре ВВП<sup>5</sup>, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

2. Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г2 соответственно). Основной вклад в улучшение показателей промышленности внес добывающий комплекс, в частности добыча нефти и природного газа, а также динамика предоставления услуг в сфере добычи полезных ископаемых (+19,1% к сентябрю 2019 г. после 11,1% в августе к августу 2019 года).

3. В строительной и транспортной отраслях сохранилась тенденция к снижению деловой активности (в среднем в сентябре на -1,4% м/м SA, в августе – на -1,2% м/м SA и на -2,5% м/м SA в июле). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,3% в сентябре).

4. В сентябре отрицательный вклад в рост экономики продолжило вносить сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -5,8% г/г после -10,8% г/г месяцем ранее (к уровню 2-летней давности: -3,8%, к допандемическому уровню: -5,0%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 октября (охватывают все категории хозяйств) были на -12,7% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -12,7% г/г, по овощам на -3,5% г/г. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 27 октября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -10,3% ниже уровня прошлого года.

5. В сентябре продолжился рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг, превысив допандемический уровень на 2,1% (в августе +1,3%). Вместе с тем, по данным Сберииндекса, темп роста потребительского спроса в сентябре несколько замедлился до 15,4% г/г после 15,8% г/г в августе (в номинальном выражении), а в период с 1 по 24 октября – до 13,5% г/г. После ускоренного роста потребительской активности по данным контрольно-кассовой техники в августе и сентябре 2021 г., обусловленного влиянием выплат школьникам и пенсионерам, оборот ККТ за три недели октября также демонстрирует замедление.

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

7. Существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного

<sup>5</sup> <https://economy.gov.ru/material/file/bffc6cc5eadc71d91c685e2fe5908112/29102021.pdf>

сальдо счета текущих операций (82,2 млрд долл. США в январе–сентябре 2021 г. по сравнению с 29,1 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 54,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в сентябре вырос на 14,6% г/г (август: 13,7% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%).

9. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 10,8% г/г или +3,1 трлн рублей за 9 месяцев 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–сентябрь они увеличились на 27,7% (+7,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 22,1% (+5,0 трлн рублей).

Однако, по мнению руководителя МЭРТ Максима Решетникова<sup>6</sup>, в последние два месяца наблюдается замедление деловой активности на фоне исчерпания восстановления экономики. Темпы роста ВВП РФ в 2021 году вряд ли превысят 4,2%.

«В последние два месяца, мы видим, что деловая активность замедлилась, восстановление в общем себя исчерпало, и сейчас экономика вышла на свою траекторию. Ухудшилась эпидемиологическая ситуация, поэтому вряд ли мы можем рассчитывать в этом году на более высокие темпы», – сказал министр.

Как сообщалось, по оценке Минэкономразвития, ВВП РФ за январь–август 2021 года вырос на 4,7% по сравнению с аналогичным периодом 2020 года, при этом в августе годовые темпы роста ВВП замедлились до 3,7% с 4,9% в июле и 8,9% в июне.

По словам Решетникова, прирост в 2022–2024 годах ожидается на уровне 3% в год.

#### **Выводы:**

*В сентябре ВВП был выше допандемического уровня.*

*Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. В строительной и транспортной отраслях сохранилась тенденция к снижению деловой активности. В сентябре отрицательный вклад в рост экономики продолжило вносить сельское хозяйство*

*Темп роста потребительского спроса в сентябре–октябре несколько замедлился.*

*Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв 2021 г демонстрируют замедление темпов роста.*

*Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования.*

*В последние два месяца наблюдается замедление деловой активности на фоне исчерпания восстановления экономики. Темпы роста ВВП РФ в 2021 году вряд ли превысят 4,2%.*

#### **Итоги социально-экономического развития Ленинградской области за 8 месяцев 2021 года<sup>7</sup>.**

*В январе–августе 2021 года оборот организаций, индекс промышленного производства, ввод в действие жилых домов, объем услуг по транспортировке и хранению, оборот розничной торговли, оборот оптовой торговли, объем платных услуг населению, объему продукции сельского хозяйства, оборот общественного питания превысили уровень января–августа 2020 года.*

*Снижение допущено по объему услуг в сфере телекоммуникаций, объему работ по виду деятельности «строительство»,*

*Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия.*

*На 1 сентября 2021 года просроченная задолженность по выплате заработной платы уменьшилась по сравнению с аналогичной датой на уровне предыдущего месяца.*

*Демографическая ситуация характеризовалась ростом естественной убыли населения при увлечении смертности.*

**Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг** по всем основным видам промышленной деятельности в январе–августе 2021 года составил 1038,6 млрд рублей или 134,6% к уровню января–августа 2020 года в действующих ценах.

**Индекс промышленного производства** по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 107,1%.

**Добыча полезных ископаемых.** В январе–августе 2021 года добыча песка природного (объем добычи составил 8,3 млн м<sup>3</sup>) составила 84,2% к январю–августу 2020 года; добыча гранул, крошки и порошка; гальки и гравия (12,7 млн м<sup>3</sup>) – 96,1%.

**Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха.** Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь–август 2021 года составил 128530,0 млн рублей или 120,4% к январю–августу 2020 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 104,7%.

**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

<sup>6</sup> <https://www.interfax.ru/business/797841>. Москва. 18 октября, Заседание комитета Госдумы.

<sup>7</sup> [https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info\\_serlo/itog\\_2021/](https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/itog_2021/)



по ликвидации загрязнений за январь–август 2021 года составил 13155,0 млн рублей или 112,3% к январю–августу 2020 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 101,6%.

**Объем производства продукции** сельского хозяйства в Ленинградской области в январе–августе 2021 года составил 55,9 млрд. рублей и по сравнению с уровнем января–августа 2020 года увеличился на 0,3% (годом ранее наблюдался рост на 0,6%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 44,0 млрд. рублей (на 0,7% меньше).

**Объем услуг по транспортировке** и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–августе 2021 года составил 144,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–августом 2020 года на 9,6%.

В январе–августе 2021 г. **объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом** организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 1479 тыс. тонн, при грузообороте 563,4 млн. тонно-км.

**Объем перевозок пассажирскими автопредприятиями области** в январе–августе 2021 г. (включая субъекты малого предпринимательства) составил 35,9 млн. человек (119,3%) при пассажирообороте 573,8 млн. пасс-км (105,3%).

**Объем телекоммуникационных услуг**, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–августе 2021 года составил 1,4 млрд рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–августом 2020 года на 3,8%.

По виду деятельности "**строительство**" в январе–августе 2021 года объем работ составил 112,1 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–августу 2020 года – 83,7%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–августе 2021 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 335,8 млн. рублей, индекс физического объема к январю–августу 2020 года составил 124,2%.

**Ввод в действие жилых домов.** В январе–августе 2021 года *организациями различных форм собственности* введено в действие 28590 **квартир** общей площадью 2331,3 тыс. кв. м (в 1,7 раза больше, чем в январе–августе 2020 года), в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 11681 дом, или 1602,9 тыс. кв. м.

В январе–июле 2021 года **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций сложился в сумме 174,6 млрд рублей, что в 2,1 раза больше, чем за соответствующий период 2020 года.

В январе–июле 2021 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 192,9 млрд руб., что в 1,5 р больше уровня января–июля 2020 года. Основное влияние на **рост прибыли** оказали отрасли: обрабатывающие производства – в 1,8 раза; торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – в 1,7 раза; сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – на 41,8%; транспортировка и хранение – на 21,7%, строительство на – 16,6%. Удельный вес организаций в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 96,4%.

За январь–август 2021 года **консолидированный бюджет** Ленинградской области **исполнен по доходам** в сумме 126 994,7 млн.руб., что составляет 66,2% к плану года и на 5,1% больше уровня января–августа 2020 года (за январь–август 2020 года доходы поступили в сумме 120 825,6 млн.руб., или 65,0% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 11 907,6 млн. руб.

Из общей суммы доходов за январь–август 2021 года **в областной бюджет** поступило 102 562,5 млн.руб., или 65,5% к плану года, в консолидированные бюджеты муниципальных образований – 61 927,8 млн.руб. (с учетом финансовой помощи из областного бюджета).

**Расходная часть консолидированного бюджета** Ленинградской области за январь–август 2021 года исполнена в сумме 128 146,2 млн.руб., что составляет 57,5% к плану года и на 7,8% больше, чем за январь–август 2020 года (за январь–август 2020 года расходы составляли 118 830,5 млн.руб., или 54,9% к плану года). **Областной бюджет** по расходам исполнен в сумме 110 676,8 млн. руб., или 61,6% к плану года.

Наибольший удельный вес в структуре расходов консолидированного бюджета в январе–августе 2021 года приходится на социально-культурную сферу – 65,8% (в том числе по областному бюджету – 64,9%, консолидированным бюджетам муниципальных образований – 69,1%), из них: на образование – 42,6% (38,2% и 79,2%), социальную политику – 29,4% (34,2% и 7,1%), здравоохранение – 19,0% (22,3% и 0,0%). Расходы на жилищно-коммунальное хозяйство составили 10,3% (8,5% и 11,5%).

Дефицит консолидированного бюджета составил 1 151,5 млн.руб., областного бюджета – 8 114,3 млн. руб.

**Оборот розничной торговли** в январе–августе 2021 года составил 365,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 10,9% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

**Оборот общественного питания** в январе–августе 2021 года составил 12,7 млрд рублей, или 135,7% к соответствующему периоду прошлого года.

**Объем платных услуг**, оказанных населению, в январе–августе 2021 года составил 691,1 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–августом 2020 года на 12,0%.

**Средняя номинальная заработная плата**, начисленная за январь–июль 2021 года, составила 51307 рубля или 108,0% к аналогичному периоду предыдущего года.

**Реальная начисленная заработная плата**, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-июле 2021 года составила 102,5% к уровню января-июля 2020 года.

На 1 сентября 2021 года **напряженность на рынке труда** в среднем по Ленинградской области составила 0,2 незанятых граждан на одну вакансию.

На 1 сентября 2021 года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 0,53% (справочно: в начале января 2021 года – 2,89; в начале сентября 2020 года – 3,13%).

Безработными признаны 1376 человек, на 3212 человек меньше, чем в августе 2020 года (4588 человек), которым назначена социальная выплата в виде пособия по безработице.

При содействии службы занятости населения в январе-августе 2021 года:

- трудоустроено на все виды работ 16152 человека (на 2906 человек больше, чем в январе-августе 2020 года);

- эффективность трудоустройства граждан (отношение трудоустроенных граждан к ищущим работу гражданам, обратившимся в службу занятости населения) – 47,8%. Из общего числа трудоустроенных: на общественные работы трудоустроены – 1026 человек, на временные работы: 7470 несовершеннолетних граждан в возрасте 14-18 лет в свободное от учебы время;

- 8904 гражданина (55,1% от всех трудоустроенных) работа предоставлена в период до присвоения статуса «безработный».

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 августа 2021 года составила 1902,9 тыс. человек (в том числе городское – 1280,9 тыс. человек, сельское 622,0 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 10,2 тыс. человек или на 0,5%.

В январе-июле родилось 7707 ребенок. **Коэффициент рождаемости** составил 7,0 человек на 1000 населения.

Умерло 18797 человек. **Коэффициент смертности** составил 17,1 человек на 1000 населения.

В отчетном периоде **уровень младенческой смертности** составил 3,0 на 1000 родившихся. Число умерших детей до года на территории Ленинградской области за январь-июль 2021 года составило 23 человек.

**Коэффициент естественной убыли населения** составил 10,1 человек на 1000 населения.

Рост численности населения в январе-июле 2021 года произошел за счет миграционного прироста. Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на 91%.

На территории Ленинградской области в январе-июле 2021 года зарегистрировано 4194 браков (3191 - за аналогичный период 2020 года), разводов 4259 (3266). Коэффициент брачности составил 3,8.

#### **Выводы:**

*По итогам 8 месяцев 2021 года видно, что ИПП в Ленинградской области вырос по сравнению в 2020 годом.*

*Индекс же потребительских цен также вырос.*

*При этом реальная заработная плата выросла на 2,5%.*

#### **Итоги социально-экономического развития Гатчинского района за 2020 год**

В Гатчине<sup>8</sup> на расширенном заседании совета депутатов подвели итоги социально-экономического развития за 2020 год. С докладами выступили глава города и района Виталий Филоненко и глава администрации Людмила Нецадим.

Ограничения на территории города и района были введены с 30 марта 2020 года в сфере экономики, потребительского рынка и работы учреждений социального сектора, был создан оперативный штаб, гатчинская КМБ одна в первых ряда начала принимать пациентов с подтвержденный диагнозом COVID-19, а 8 апреля первых пациентов с COVID принял перепрофилированный стационар на базе Сиверкой районной больницы.

В начале ноября в Гатчинской КМБ был создан Уполномоченный центр по работе с пациентами с коронавирусом. Гатчинская больница первой в области ввела дистанционное наблюдение пациентов с пневмониями, организовала многоканальную круглосуточную горячую линию. Администрация Гатчинского района помогла больнице с выделением транспорта для врачей и организацией горячего питания для работников Скорой помощи. В апреле была создана рабочая группа по предотвращению распространения COVID-19, началась специальная санобработка парадных многоквартирных домов, детских площадок, школ, детских садов и общественного транспорта.

Достойно удар пандемии и все ограничения вынесла система образования, моментально перестроившись на работу в дистанционном режиме. Школы были переведены на так называемую «удаленку» с 30 марта 2020 года. Учреждения дополнительного образования, культуры и спорта приостановили свою деятельность до августа 2020 года.

На функционирование системы образования Гатчинского района в период пандемии дополнительно было направлено 70 млн.руб.

<sup>8</sup> <http://radm.gtn.ru/events/news/?id=9084>

Существенные силы были брошены на помощь малому и среднему бизнесу. Поддержку от муниципалитета получили 107 предприятий МСП на сумму 50 млн.руб.

«Несмотря на все сложности, в это непростое время нам удалось сохранить экономику района. Сложившийся в последние годы положительный тренд роста экономики и заработной платы сохранен. По статистике, наиболее пострадавшими отраслями с марта по декабрь прошлого года стали туризм и гостиничный бизнес. При этом отрядно отметить, что промышленность города, где создается максимальная добавочная стоимость, практически сохранила доковидные темпы развития», отметила Людмила Нецадим.

Экономика Гатчинского района - многоотраслевая, в основном, состоит из средних предприятий. Лидеры по объему отгрузки, численности работающих, уровня зарплаты являются: АО «КНАУФ Петроборд», АО «218 АРЗ», ООО «АРТЕКС», ООО «Галактика». Темпы роста основных показателей экономики в районе выше среднеобластных. По сравнению с прошлым годом: объемы производства выросли на 13%; среднесписочная численность работников предприятий увеличилась на 3,5%; на 7,5% выросла среднемесячная заработная плата. Несмотря на COVID-19, объем инвестиций в 2020 году достиг 9,3 млрд. рублей, что составляет 91% к уровню прошлого года. План на 2021 год – 10 млрд. рублей. В 2020 году удалось создать почти 2,5 тыс. новых рабочих мест. Учитывая реализацию имеющихся инвестиционных проектов, в 2021 году будет создано более 3 тыс. новых рабочих мест.

«Немаловажную роль на развитие экономики района оказывает малый бизнес. Именно он, в большей степени, решает проблемы по созданию новых рабочих мест, по развитию качества и количества услуг для жителей. Число занятых в малом бизнесе, его доля в общей структуре экономики являются основными показателями национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы».», отметила Людмила Нецадим. Несмотря на пандемию и закрытие на 3 месяца большинства предприятий потребительского рынка в прошлом году, количество работающих в сфере МСП увеличилось более, чем на 2600 человек, а доля в структуре экономики выросла почти на 2% и в общем составила 23%.

Пандемия, безусловно, отразилась на бюджете города. Подросли налоговые и неналоговые доходы за исключением доходов от аренды земельных участков и имущества.

Доходы по итогу 2020 года составили 1640, 7 млн. рублей, расходы - 1714, 6 млн. рублей.

Основные статьи расходов:

- Общегосударственные вопросы
- Национальная безопасность и правоохранительная деятельность
- Национальная экономика
- Образование
- Жилищно-коммунальное хозяйство
- Социальная политика
- Культура, кинематография
- Физическая культура и спорт
- Средства массовой информации

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ:

«Комплексное развитие, реконструкция и ремонт автомобильных дорог местного значения, благоустройство территории МО «Город Гатчина» - 448,8 млн.руб.

На содержание, ремонт и уборку дорог и территорий общего пользования - 201,1 млн. руб. На благоустройство МО «Город Гатчина» - 110,3 млн. руб.

Комплексное строительство, реконструкция улично-дорожной сети - 48,3 млн. руб.

Приведены в порядок следующие улицы: Володарского, Куприна, Комсомольцев Подпольщиков, Колпанская, Хохлова дом 8, а также Выезд на ул. Академика Константинова. Важно также отметить, что было завершено строительство продолжения ул. Слепнева и организовано круговое движение, как следствие обеспечена доступность социальных объектов, в планах на 2021 год - проект дороги, связывающей Аэродром и Мариенбург, минуя Ж/Д переезд, более того в планах 2021 год ремонт пер. Солнечный, ул. Филиппова, ул. Урицкого (от ул 7-ой Армии до ул.Радищева).

Так же в 2020 году в Гатчине были отремонтированы 6 дворов, в 2021 еще 7 адресов, 12 детских площадок были оборудованы за счет средств депутатов Законодательного собрания ЛО

В рамках реализации Нацпроекта «Жилье и городская среда» в 2020 году было израсходовано 174,2 млн. руб., из них федеральный бюджет - 108 млн, Областной 55,1 млн, муниципальный 11,1 млн. рублей. Продолжается работа над проектом Улица Соборная, в 2020г. завершен третий этап от Карла Маркса до Горького, на финишную прямую в планах выйти в 2021 году. Выполнен ремонт двора по ул. Слепнева 6 и завершен первый этап масштабного проекта благоустройства «Аэропарк» - победителя федерального конкурса - построены скейтпарк и детская площадка

Еще одна строка расхода - муниципальная программа «Создание условий для обеспечения качественным жильем», на реализацию ушло - 268,8 млн.руб. В 53 МКД проведены работы по капитальному ремонту, в 9 домах – заменено лифтовое оборудование.

Нацпроект: «Жилье и городская среда», еще одно приоритетное направление в развитии Гатчины, на реализацию ушло 248,8 млн.руб, это средства федерального, областного и муниципального бюджетов. На территории города 41 многоквартирный дом признан аварийным.



В рамках нацпроекта «Демография» подписано долгожданное гатчинцами соглашение о строительстве, пройдена экспертиза проекта ФОК «Крытая ледовая арена» на улице Слепнева, началась реконструкция стадиона «Спартак», Строительство ФОК на ул. Чехова, д. 9а (отделение гимнастики ДЮСШ №1)

Подытоживая свое выступление, глава администрации Гатчинского района Людмила Нецадим отметила, что Гатчина будет идти по пути развития, который обозначил губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко: «От инвестиций в экономику, к инвестициям в человека». 24 февраля в ходе 73-го заседания Законодательного собрания Ленинградской области депутаты единогласно приняли закон «О дополнительных социальных гарантиях и стандартах в Ленинградской области», призванный повысить уровень жизни людей и придать импульс социально-экономическому развитию региона. «Этот законопроект разработан по инициативе губернатора региона. Обозначены новые стандарты комфортного проживания людей по приоритетным направлениям, так называемые 47 гарантий - здравоохранение, образование, культура, туризм, социальная защита, благоустройство, формирование комфортной городской среды, экология, труд и экономика.», отметила глава администрации Гатчинского района Людмила Нецадим.

#### **Выводы:**

*Экономика Гатчинского района - многоотраслевая, в основном, состоит из средних предприятий.*

*Темпы роста основных показателей экономики в районе выше среднеобластных.*

*По сравнению с прошлым годом: объемы производства выросли на 13%.*

*Среднесписочная численность работников предприятий увеличилась на 3,5%.*

*На 7,5% выросла среднемесячная заработная плата.*

*Объем инвестиций в 2020 году достиг 9,3 млрд. рублей, что составляет 91% к уровню прошлого года. План на 2021 год – 10 млрд. рублей.*

*В 2020 году удалось создать почти 2,5 тыс. новых рабочих мест.*

*Доля МСП в структуре экономики выросла почти на 2% и в общем составила 23%.*

#### **МО «Город Гатчина» и Гатчинский район.**

МО «Город Гатчина» и весь Гатчинский район можно рассматривать как очень перспективную зону в Ленинградской области. Это связано с удачным местоположением и хорошей транспортной доступностью от Санкт-Петербурга. Социальный уровень, проживающих в МО, пока не однороден.

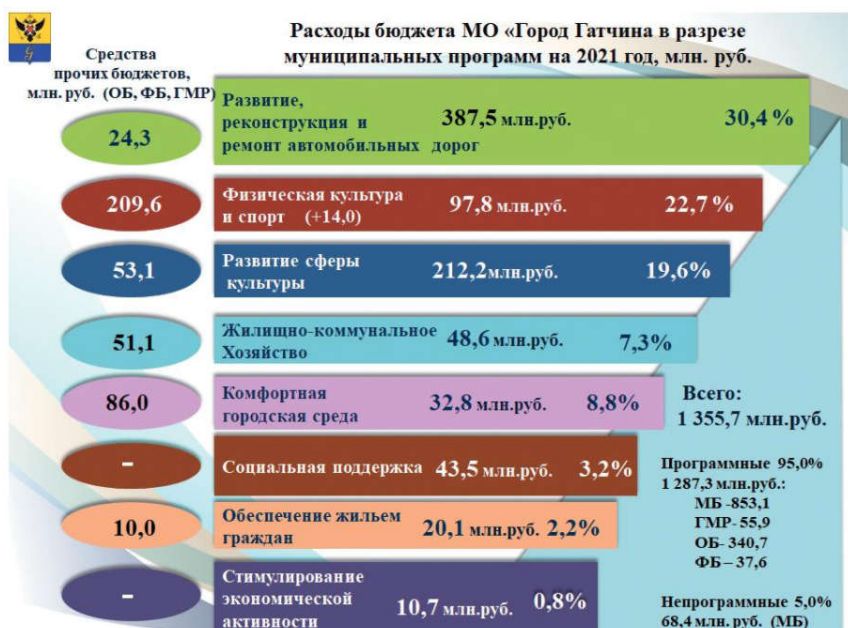
**Гатчина** - город (с 1796 года) в России, административный центр Гатчинского муниципального района Ленинградской области, Город воинской славы России (с апреля 2015 года), самый крупный населённый пункт Ленинградской области.

Город расположен в юго-западной части области, в 42 км от центра Санкт-Петербурга. Расположенный в городе «Государственный художественно-архитектурный дворцово-парковый музей-заповедник «Гатчина», а также исторический центр города включены в список всемирного наследия ЮНЕСКО.

#### **Прогноз развития г. Гатчина на 2021 год.**

На заседании Совета депутатов города Гатчины<sup>9</sup> под председательством Виталия Филоненко утвержден бюджет города на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов.

#### **Бюджет Гатчины на 2021 год утверждён**



<sup>9</sup> <https://gtm-pravda.ru/2020/12/02/bjudzhet-gatchini-na-2021-god-utverzhdn.html>

**Выводы:**

*В экономике Гатчинского муниципального района по-прежнему наблюдается положительная динамика.*

*В структуре экономики района ведущее место занимают обрабатывающие производства.*

*Уровень экономического развития поселений дифференцирован. Наибольший вклад в экономику района вносят города Гатчина и Коммунар.*

*МО «город Гатчина» и Гатчинский район можно рассматривать как очень перспективную зону в Ленинградской области.*

**Анализ рынка жилой недвижимости.**

**Общая текущая ситуация по участкам под многоэтажное строительство в Петербурге и Ленинградской области.**

**Как найти землю**

Земля для многоквартирного жилищного строительства может быть получена в основном из двух источников: торги муниципалов на право аренды или земля в частной собственности. Есть ещё земли министерства обороны, но это очень сложный путь.

В первом случае муниципалы проводят торги и статус земли обычно ясен – что и в каком количестве можно строить. Исключением может быть только ТУ на подключение инженерных систем, которые могут не запрашивать под разными предлогами.

Во втором случае земля обычно получена в ходе приватизации, и надо внимательно смотреть – что написано в кадастровом паспорте и ПЗЗ. Раньше, когда ещё не было утвержденного Генплана МО и ПЗЗ, вид использования земли определялся по кадастровому паспорту. Теперь ситуация изменилась. Если принят Генплан и рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне, назначение которой изменилось (например, из с/х земли участок стал землями поселений для жилой застройки), то владелец имеет право подать документы на внесение изменений в кадастровый паспорт своего земельного участка. Но тогда это повлечет изменения налогов (обычно в большую сторону) поэтому владельцы предпочитают это не делать до последнего момента.

Чтобы строить многоэтажный многоквартирный дом, земельный участок, который планируется под строительство, должен быть размещён в территориальной зоне, которая позволяет вести жилищное многоэтажное строительство (в основных или условно-разрешенных видах использования).

Даже в этом случае участок может попасть в одну из двух категорий территориальных зон:

Первая категория – зоны, где можно строить жилые здания как основной вид разрешенного использования (разрешённая этажность может различаться от малоэтажной до высотной застройки).

Вторая категория - зоны, где можно строить жилые здания как условно-разрешенный вид использования (разрешённая этажность может различаться от малоэтажной до высотной застройки, но при этом накладываются ограничения на %% в общем объёме застройки участка и на площадь каких объектов).

Инженерные сети для строительства многоквартирного дома – это головная боль всех строителей. В зависимости от способа приобретения земельного участка, могут быть ТУ (рабочие или предварительные письма), а могут и не быть (это значит, что надо самим этот вопрос прояснить).

Иными словами, покупать землю можно только убедившись, что на ней разрешено градостроительными регламентами строить многоквартирные дома и что инженерные сети дома могут быть подключены.

**От чего зависит цена участка**

Есть масса перспективных земельных участков, но всё равно приобретаться они будут за бесценок, потому что платить за их содержание и за подготовку проекта затратное дело. Т.е. *цена на земельный участок в первую очередь зависит от назначения этого земельного участка.*

Если, например, это рекреационная зона или зона инженерной транспортной инфраструктуры, то строить на такой земле нельзя: нет технической возможности. Если на таком участке начать строительство, то объект не получится сдать, регистрационная палата не позволит оформить на него право собственности, или ещё более вероятно, что Вы получите предписание от надзорных органов с требованием о прекращении несогласованного строительства. Ярчайшим примером является распространённое строительство многоэтажных жилых домов на землях ИЖС (индивидуальное жилое строительство) или в зонах многоквартирных и одноэтажных домов. После окончания строительства дольщик не сможет получить собственность на свою квартиру, так как регистрационная палата не зарегистрирует несогласованную постройку.

Расчёт таких застройщиков идёт на то, что когда на земле будет построен несогласованный объект и в него заселены люди, начнутся массовые волнения, по причине невозможности получить собственность. Государству будет необходимо защитить права обманутых дольщиков и в связи с этим назначение земли поменяют.

Самое главное в назначении земельного участка это *чёткие рамки в градостроительной документации, определяющие, что конкретно можно на данном участке строить, а какое строительство недопустимо.*

Самым дорогим назначением земельного участка является *высокоэтажное строительство*, у него есть ряд модификаций и чем выше может быть построенный объект, тем дороже будет сам участок.

Цену участка формирует *географическое расположение*. Безусловно, земельный участок, даже небольшой площади, расположенный в центре города будет значительно дороже участка, расположенного возле КАДа. Разумеется, дороже будут те участки, которые располагаются возле дороги и зон пешеходной доступности. Обязательно необходимо учитывать наличие съездов, потому что участок, например, может находиться рядом с крупной магистралью, но съезд с неё не запланирован. Для того чтобы согласовать новый съезд, так же необходимо потратить огромное количество времени и денег, что снижает интерес к такому участку во много раз.

Большое значение *имеет размер участка*. Само по себе понятно, что рассматривать под строительство жилого дома участки площадью 3 – 4 сотки, просто технически невозможно, за исключением реконструкции.

Если участок предназначен под строительство жилого дома, его площадь должна предусматривать строительство хотя бы 1 – 2 тыс. кв. м., в ином случае это нерентабельно. И напротив, участки очень больших площадей в несколько десятков Га будут иметь заниженную стоимость кв. м., так как приобрести такие участки, выложив свыше 1 млрд. руб готова далеко не каждая строительная компания.

Так же наиболее важным фактором, влияющим на стоимость участка, являются *подведённые коммуникации и возможность их подведения*. Потому что строительство многоэтажного жилого дома невозможно без проработанного или решённого вопроса по подключению электричества, воды, канализации и проведения дорог. Любой самый привлекательный участок становится менее интересным, в случае наличия сложностей с подведением коммуникаций или транспортной доступности. Основная проблема в том, что на рынке существует мало специалистов, которые могут трезво спроектировать или хотя бы оценить возможность и стоимость подведения коммуникаций.

И последний параметр – это *объём потенциального строительства на данном участке*. Не секрет, что в градостроительном регламенте есть масса параметров, которые ограничивают объём потенциального строительства. Речь идёт о высотном регламенте, коэффициенте используемой территории и ещё массе ограничений, в том числе по коммуникациям, наличию парковки, обеспеченностью зелёными насаждениями и наличием инфраструктуры. Таким образом, через объём потенциального строительства и определяется стоимость земельного участка, иными словами важна не площадь земельного участка, а объём возводимых улучшений, которые можно на участке построить.

#### **Средние цены на землю под жилое строительство.**

В Петербурге значительно<sup>10</sup> вырос объём сделок с землёй под застройку. С начала 2021 года девелоперы приобрели 382,56 га земли, что на 22% больше, чем за весь 2020-й.

Согласно свежему исследованию консалтинговой компании [Rusland SP](#), в III квартале 2021 года девелоперы приобрели под жилищное строительство в Северной столице 126,24 га, что почти в 2 раза больше, чем в предыдущем квартале. В аналогичные периоды 2019 и 2020 годов было куплено 17,58 га и 156,6 га соответственно. По словам аналитиков, за III квартал этого года застройщики потратили на покупку земельных активов более 16,5 млрд рублей.

"По итогам 9 месяцев 2021 год уже превосходит результаты всего 2020 года на 22%: 382,56 га против 312,38 га в 2020 году. До конца текущего года ожидается ещё ряд крупных сделок. Рынок земли на сегодняшний день очень живой. С начала года произошёл значительный скачок цен на квартиры, в связи с чем застройщики начали активнейшим образом пополнять земельные банки", — объясняют в Rusland SP.

#### **Объём приобретений земли под жилищное строительство в Петербурге в 3 квартале 2019-2021 гг.**

|           | 2021 год  | 2020 год | 2019 год |
|-----------|-----------|----------|----------|
| 3 квартал | 126,24 га | 156,6 га | 17,58 га |

**Источник: Rusland SP**

При этом строительные компании обращают внимание не только на городские территории, но и активно скупают землю за пределами КАД. Аналитики объясняют, что это в том числе объясняется повсеместным ростом цен на жильё. Самыми востребованными земельными участками в границах Петербурга оказались юг и восток города, где происходят крупные сделки и в дальнейшем появятся комплексные проекты жилищного строительства.

Управляющий партнёр Rusland SP Андрей Бойков обращает внимание, что на фоне земельного дефицита и полного отсутствия подготовленных для жилищного строительства участков девелоперы начали покупать и сложные участки.

"Показательный пример — сделка с "Ливизом" на Синопской набережной. Также на девелоперский рынок выходит много региональных игроков и подрядных организаций. При этом они выбирают участки в

<sup>10</sup> [https://www.dp.ru/a/2021/10/26/S\\_nachala\\_goda\\_zastrojshhiki](https://www.dp.ru/a/2021/10/26/S_nachala_goda_zastrojshhiki)

ближайших пригородах, где конкуренция ниже. Например, в этом квартале на рынок вышла чебоксарская компания с крупным проектом в Пушкинском районе", — рассказал Андрей Бойков.

**Сделки по покупке земли под жилищное строительство в Петербурге в 3 квартале 2021 года**

| Адрес                                        | Покупатель              | Площадь участка | Стоимость (экспертно) |
|----------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| Октябрьской набережной, 40                   | ФСК «Лидер»             | 2,7 га          | 2,3–2,6 млрд рублей   |
| Новое Девяткино, уч. У дома 25               | Ленстрой 1              | 1,3 га          | 200 млн рублей        |
| улица Беринга, 27                            | «Страна Девелопмент»    | 0,7 га          | 650 млн рублей        |
| Завод «Ливиз» на Синопской набережной, 56-58 | ЛСР                     | 3,6 га          | 1,1 млрд рублей       |
| Таллинское шоссе                             | «Самолёт»               | 24,5 га         | 600-700 млн рублей    |
| Курчатова, 14                                | «Евроинвест»            | 0,8 га          | 450 млн рублей        |
| Варфоломеевская ул., 18                      | Вопана                  | 0,79 га         | 400 млн рублей        |
| Ленинградский дворец молодёжи (ЛДМ)          | Группа Эталон           | 4 га            | 4 млрд рублей         |
| Суздальское шоссе                            | ПСК                     | 2,2 га          | 3 млрд рублей         |
| наб. Обводного канала, 118а, литера Е        | Группа RBI              | 1,3 га          | 600-700 млн рублей    |
| Заневский проспект 65, лит. А                | Glorax Development      | 2,95 га         | 1 млрд рублей         |
| Ленхлагокомбинат №4 на улице Шкапина, 43-45  | Glorax Development      | 1,4 га          | 1,2 млрд рублей       |
| В Пушкинском районе                          | ООО «СЗ «Отделфинстрой» | 80 га           | 700-800 млн рублей    |

**Источник: Rusland SP**

По данным аналитиков, уже в апреле 2021 года спрос на землю в Петербурге вырос в 4 раза. Тогда специалисты Rusland SP подчёркивали, что за I квартал петербургские девелоперы приобрели для жилищного строительства более 188 га, а объём купленной в период с января по март земли составил 40% от показателей всего прошлого года. На сделки застройщики потратили около 32,5 млрд рублей.

В Петербурге в открытом доступе<sup>11</sup> на осень 2021 года реализуется 469 га земли, где можно построить порядка 4,6 млн кв. м жилой недвижимости, подсчитали в Rusland SP. При этом лишь половина участков расположена в пределах КАД, и ни один из них не имеет разрешения на строительство, отмечают эксперты. На фоне роста цен на землю в городе девелоперы проявляют повышенный интерес к участкам за КАД.

На текущий момент на петербургском рынке земли в открытом доступе продаётся 36 проектов под строительство жилой недвижимости. Их совокупная площадь составляет 469 га. По оценке аналитиков Rusland SP, на участках можно возвести жилые объекты с продаваемой площадью 4,6 млн кв. м. В анализ не вошли земельные участки площадью менее 3 тыс. кв. м, а также расположенные в некорректных зонах, где не разрешено строить жилье. Также не учитывались участки под апартаменты и МФК.

Среди анализируемых участков есть всего два максимально подготовленных проекта с разрешением на строительство. Частичный пакет градостроительной документации имеют 19 проектов. Остальные 15 проектов с точки зрения документов не подготовлены вовсе, подчеркивают в Rusland SP.

В пределах КАД реализуется 18 проектов — половина от общего числа. Их совокупная площадь составляет 128,8 га — порядка четверти в общем объёме реализуемых участков на территории Санкт-Петербурга и ближайших окрестностей. Построить здесь можно около 1,2 млн кв. м. Лидерами по предложениям являются Выборгский и Московский районы, где представлено по три проекта. В Василеостровском, Красногвардейском, Невском и Центральном районах реализуется по два проекта. На Адмиралтейский, Калининский, Приморский и Фрунзенский районы приходится по одному проекту.

Во Всеволожском районе Ленобласть представлено 10 проектов. Здесь сконцентрировано 117,5 га, на которых можно возвести примерно 1,3 млн кв. м жилья. Два проекта представлено в Пушкине и один

<sup>11</sup> [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/03/10/2021/61517cd39a7947195051187b](https://www.rbc.ru/spb_sz/03/10/2021/61517cd39a7947195051187b)



в Петергофе. Ещё три участка — в Ломоносовском районе. Наиболее масштабные проекты представлены в деревне Лаголово и Мухоловка, где совокупно можно построить почти 1,5 млн кв. м жилья.

«С середины прошлого года мы зафиксировали резкий скачок спроса на земельные активы. Застройщики начали активно пополнять земельные банки, и большинство «лакомых» проектов с более-менее подготовленными документами на данный момент уже проданы. Причем проданы по существенно возросшей цене, которая по некоторым проектам увеличилась соразмерно ценам на жильё», — комментирует Дмитрий Лехмус, партнёр Rusland SP.

По его словам, в городе сложился реальный дефицит земли. Многие застройщики начали рассматривать сырые участки на перспективу, прорабатывать промзоны, чьи собственники даже не планировали их продавать. Кроме того, начало появляться довольно много новых территорий в области. «При этом не все застройщики готовы далеко уходить от кольца. Поэтому спросом пользуются локации, максимально, приближенные к существующей застройке как, например, Лаголово или Новосаратовка. В связи с возросшими ценами на жильё, финансовые показатели таких проектов значительно улучшились», — отмечает эксперт.

Большинство рассматриваемых проектов в открытом доступе не новы и так или иначе уже анализировались застройщиками, однако в связи с образовавшимся дефицитом земли рассматриваются ими вновь. В основном проблемы с реализацией этих активов связаны с сильно завышенными ценами.

Возвращение интереса к «заКАДью» подтвердили опрошенные РБК Петербург застройщики. Главная причина переориентации девелоперов с Петербурга на Ленобласть — дефицит земли в городе. «После законодательных изменений 2017–2018 годов застройщики стали отдавать предпочтение участкам с полным пакетом исходно-разрешительной документации, что привело к вымыванию ликвидных лотов. Емкость земельного рынка по итогам первого полугодия 2021 года составила 200 га, что вдвое ниже, чем в аналогичный период прошлого года», — говорит директор департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина» Ася Левнева. По ее словам, востребованные участки в престижных районах города подорожали в разы. В среднем за этот период цены на участки выросли примерно одинаково как в Петербурге, так и в Ленобласти — на 25–30%.

Как отмечает коммерческий директор ГК «ПСК» Сергей Софронов, с ростом стоимости квадратного метра девелоперы стали обращать внимание и на менее ликвидные предложения. «В оборот вовлекаются участки, которые ранее были не в числе перспективных. Либо дорогие сами по себе, либо подразумевающие большие инвестиции на подготовительном этапе. Сейчас, когда стоимость «квадрата» выросла, эти участки можно рассматривать как экономически целесообразные», — отметил он.

Однако, с учетом снижения покупательной способности населения преимущество так или иначе будут получать земельные пятна, на которых себестоимость квадратного метра окажется дешевле. В Петербурге же помимо цены земли необходимо учитывать стоимость ее подготовки — например, при реновации территорий бывших заводов. «Население закредитовано, реальные располагаемые доходы снижаются. В этих условиях предложение и спрос ожидаемо смещаются в сторону более доступных и экологичных земель Ленобласти», — резюмирует Ася Левнева.

Познакомившись с ситуацией на рынке земли под многоэтажное строительство в Санкт-Петербурге, становится понятно, что сроки экспозиции такой земли небольшие — в зависимости от ликвидности и от размера от нескольких месяцев до года, а то и полутора лет. Наибольший интерес у инвестора вызывают участки площадью 1-3 га. Их при адекватной цене можно продать в зависимости от местоположения за 3-6 месяцев. Осваивать территорию комплексно, конечно, выгоднее, но слишком уж велики затраты. Такое могут себе позволить только очень крупные компании. Это, как правило, сделки с государством.

Покупатели при покупке участков под жильё могут добиться скидки в размере 5-15% в зависимости от ликвидности участка, формы оплаты и других условий сделки.

По мнению экспертов, скидка на срочность продажи составляет 30%<sup>12</sup>.

### **Ситуация на земельном рынке.<sup>13</sup>**

Самыми популярными районами остаются Всеволожский, Выборгский, Ломоносовский и Приозерский. Проявляется повышение интереса к другим районам — Гатчинскому, Тосненскому и Кингисеппскому.

Рынок земельной недвижимости Ленинградской области крайне неоднороден. Выделяются депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом.

Условно выделены несколько зон инвестиционной активности:

1 кольцо: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;

2 кольцо: в радиусе 30-80 км от Санкт-Петербурга;

3 кольцо: в радиусе свыше 80 км от Санкт-Петербурга.

Чем дальше от Санкт-Петербурга, тем ниже инвестиционная активность. Это обстоятельство касается всех групп земельных объектов. Исключение составляют районы, где развиваются крупные производственные и логистические центры (Тосно, Усть-Луга, Кириши, Тихвин, Волхов).

<sup>12</sup> <http://www.guion.spb.ru/userfiles/obzorru.pdf>

<sup>13</sup> [http://www.zemvopros.ru/page\\_625.htm](http://www.zemvopros.ru/page_625.htm)

### Себестоимость строительства и структура затрат.

**Строительство многоквартирного жилого дома** – это сложный бизнес-процесс, требующий создания эффективного механизма финансирования и управления проектом, а также команды профессионалов, занимающихся его реализацией. Процесс постройки, например, монолитно-кирпичного дома общей жилой площадью примерно 20 000 кв.м. занимает 1,5-2 года.

Полная себестоимость строительства зависит от типа жилого дома, общей площади застройки, соотношения жилых и нежилых помещений, стоимости земли, стоимости подключения к энергоносителям и коммунальным сетям, обременений застройщика по инвестиционному контракту, размера финансовых резервов на дополнительные или непредвиденные согласования.

Прежде всего, выделим общие разделы затрат застройщика, необходимых для реализации проекта строительства многоквартирного жилого дома, из которых складывается себестоимость строительства:

- стоимость аренды земельного участка на период реализации проекта или стоимость его покупки;
- подготовка проектно-сметной документации по строительству многоквартирного жилого дома;
- согласование технических условий на подключение к сетям и разработка проектов сетей;
- изыскательские, геоинженерные и топографические работы по земельному участку;
- экспертиза проекта и получение заключения экспертизы по проекту строительства многоквартирного жилого дома;
- согласования и получение необходимой исходно-разрешительной документации на строительство многоквартирного жилого дома;
- подготовка территории строительства;
- земляные, инженерные, общестроительные и строительно-монтажные работы;
- электромонтажные, инженерно-коммуникационные и сетевые внутренние работы;
- устройство наружных сетей (ИТП, насосные станции, водозаборные узлы и т.п.);
- отделочные и общестроительные работы по жилому дому;
- отделочные и инженерные работы в квартирах;
- благоустройство и озеленение территории строительства;
- содержание службы Заказчика и технической дирекции строительства;
- эксплуатационные расходы строительства;
- расходы на рекламу и реализацию квартир в строящемся доме.

**Усредненная структура расходов** на строительство<sup>14</sup> в конечной (полной) себестоимости строительства многоквартирного дома для строительной компании приведена ниже. Она составлена исходя из данных, приводимых многочисленными аналитиками, в том числе таких уважаемых изданий как [www.itn.ru](http://www.itn.ru), а также данным ДЭПР г. Москвы, Ассоциации Строителей России (АСР).

| №   | Наименование                                                                                                                                                                                                                                              | Проценты  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.  | Стоимость аренды земельного участка на срок 5 лет или приобретения земельного участка                                                                                                                                                                     | 5-7 (%)   |
| 2.  | Подготовка проектно-сметной документации по строительству многоквартирного жилого дома, согласование технических условий на подключение к сетям и разработка проектов сетей; изыскательские, геоинженерные и топографические работы по земельному участку | 3-4 (%)   |
| 3.  | Экспертиза проекта и получение заключения экспертизы по проекту строительства многоквартирного жилого дома, согласования и получение необходимой исходно-разрешительной документации на строительство многоквартирного жилого дома                        | 1-3 (%)   |
| 4.  | Подготовка территории строительства и земляные работы                                                                                                                                                                                                     | 2-4 (%)   |
| 5.  | Строительно-монтажные, инженерные, общестроительные работы по жилому дому                                                                                                                                                                                 | 41-47 (%) |
| 6.  | Электромонтажные, инженерно-коммуникационные и сетевые внутренние работы                                                                                                                                                                                  | 7-9 (%)   |
| 7.  | Устройство наружных сетей                                                                                                                                                                                                                                 | 7-11 (%)  |
| 8.  | Отделочные и общестроительные работы по жилому дому                                                                                                                                                                                                       | 4-5 (%)   |
| 9.  | Отделочные и инженерные работы в квартирах (в зависимости от степени готовности квартиры)                                                                                                                                                                 | 3-7 (%)   |
| 10. | Благоустройство и озеленение территории                                                                                                                                                                                                                   | 1-2 (%)   |
| 11. | Содержание службы Заказчика и технической дирекции строительства                                                                                                                                                                                          | 4-6 (%)   |
| 12. | Эксплуатационные расходы строительства, а также расходы по охране объекта                                                                                                                                                                                 | 3-5 (%)   |
| 13. | Расходы на рекламу и реализацию квартир в строящемся доме                                                                                                                                                                                                 | 3-4 (%)   |

### Комфортная среда: высотки не предлагать<sup>15</sup>

На фоне новых небоскребов, которые окружили город со всех сторон, сильно выделяются проекты малоэтажной и среднеэтажной застройки. В таких жилых комплексах жить удобно: соседей не так много, а дома не дают своей высотой и монументальностью.

<sup>14</sup> [http://www.vosmoy.ru/blog/view\\_articles/8](http://www.vosmoy.ru/blog/view_articles/8)

<sup>15</sup> <http://gorod.spb.ru/articles/2117>

Сегодня наметилась тенденция: наблюдается спрос на квартиры в малоэтажных и среднеэтажных жилых домах. Такие проекты воспринимаются как более комфортные для проживания. Все больше потенциальных покупателей стремятся к повышению качества жизненной среды.

На сегодняшний день альтернативой высотным домам является среднеэтажная застройка, характерная для пригородных районов Ленинградской области с хорошей транспортной доступностью, обеспеченных объектами коммерческой и социальной инфраструктуры. Проекты средней этажности равномерно распределены по районам, максимально приближенным к Санкт-Петербургу. Это территории Всеволожского района – например, Янино, Колтуши. Также это Гатчинский, Ломоносовский районы области и локация в границах города – Пушкин, Павловск, Колпино и Парголово.

Малоэтажные дома имеют множество преимуществ. Это привлекательный внешний вид – невысокие дома с уютными дворами напоминают чистые, аккуратные и комфортные европейские кварталы. Количество соседей существенно меньше по сравнению с высотой, расположенной на такой же площади застройки, что решает вопрос с парковкой и делает проживание более безопасным. Если говорить про загородную недвижимость, то цена в такой застройке ниже, чем в черте города. Именно поэтому малоэтажные комплексы пользуются все большим спросом на рынке нового жилья в Санкт-Петербурге и в пригородной зоне Ленинградской области.

Цена зависит не только от высотности. Количество квартир, наличие парковочных мест, местоположение и окружение комплекса, характеристики проекта – это все влияет на итоговую стоимость. Малоэтажная застройка в центре и на границе города относится к категории бизнес-класса и выше. Соответственно, и цена достаточно высока. А вот проекты за границей города можно отнести к категории «масс-маркет», и цена будет сопоставима с ценой высотных комплексов.

#### **Что нам стоит дом построить<sup>16</sup>**

Ленобласть на пути к переменам в области жилищного строительства: чтобы сбалансировать обилие многоэтажных новостроек, власти планируют окончательно отказаться от высоток и перейти к строительству малоэтажных домов.

На десятом съезде строителей, который состоялся 14 февраля 2018 года, Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко заявил о решении отказаться от строительства многоэтажек в зонах интенсивной застройки. Отныне застройщики должны согласовывать с властями высотность планируемых зданий.

Губернатор отметил, что сейчас правительство намерено развивать зоны интенсивной застройки и сводить на нет строительство многоэтажек – на смену им придет малоэтажное жилье и коттеджи.

Кроме того, власти приняли решение не отдавать лесные и военные земли под жилищное строительство. По словам Губернатора, эти земли войдут в границы населенных пунктов, но в качестве рекреационной зоны и пространства для инфраструктуры.

Напомним, в начале 2016 года в рамках строительного вопроса территорию Ленинградской области разделили на три зоны, отличающиеся условиями для застройщиков. В «красной» зоне было разрешено строительство малоэтажных и среднеэтажных домов и только при условии синхронного строительства объектов инфраструктуры и дорог, которые застройщики должны возводить за свой счет. «Желтая» зона допускала строительство многоэтажек с компенсацией возведения объектов инфраструктуры в размере пятидесяти процентов. В «зеленом» секторе правила оставались прежними – ограничений по строительству не предусматривалось, инфраструктура – за счет региона.

#### **Предложение строящихся объектов Гатчинского района на 3 квартал 2021 года<sup>17</sup>**

Ситуация со строительством жилья в Ленобласти в целом и в Гатчинском районе в частности также крайне острая. Земельных участков практически нет. Строительство новое практически не ведется.

Основными населенными пунктами, в которых ведется жилищное строительство в Гатчинском районе, являются г. Гатчина, г. Коммунар, п. М. Верево. В других местах строительства практически нет.

Новостройки Гатчинского района популярны благодаря прекрасной транспортной доступности и развитой инфраструктуре территории. Новые дома в Гатчинском районе представляют собой как малоэтажную застройку – до трех этажей, так и многоэтажные новостройки. Административным центром района, где на 2800 га проживает 100 тыс. человек, считается Гатчина. Район отдален от Северной столицы на сорок шесть километров.

В составе Гатчинского района – особо охраняемые территории: заказники «Глебовское болото», «Ракитинский» и даже памятники природы (Карташевский ельник), «Гатчинская чудо-поляна» и др.). Ижора и Оредеж – основные водные артерии Гатчины.

#### **Рынок земельных участков под многоквартирное строительство в Гатчинском районе**

Жилищное строительство ведется всего в нескольких населенных пунктах, поэтому рынок узок. В основном это частные предложения.

Иногда в силу отсутствия финансирования – это готовые проекты, от которых инвестор отказывается.

<sup>16</sup> <http://www.lenoblinform.ru/news/chto-nam-stoit-dom.html>

<sup>17</sup> [http://www.novostroy.spb/buildings/search/gatchinskiy\\_rayon\\_lo/](http://www.novostroy.spb/buildings/search/gatchinskiy_rayon_lo/)



Ценовой диапазон зависит от конкретного местоположения участка в районе и области, от площади участка, от возможности подключения коммуникаций и других факторов.

Гатчинский район – не является лидером ни по количеству предложений, ни по их ценовому диапазону.

Оценщиком не найдено на дату проведения оценки информации о предложениях на продажу подобных земельных участков.

**Выводы:**

*Рынок земельной недвижимости Ленинградской области крайне неоднороден. Выделяются депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом. Чем дальше от Санкт-Петербурга, тем ниже инвестиционная активность.*

*За последний год цена на земельные участки под многоэтажное строительство резко выросла.*

*Сегодня наметилась тенденция: наблюдается спрос на квартиры в малоэтажных и среднеэтажных жилых домах.*

*Для стимулирования девелоперов к запуску таких проектов в серьезных масштабах должны быть решены вопросы с обеспечением новых территорий инженерией, строительством объектов социальной инфраструктуры, подключением к сетям и другими моментами, которые являются существенной нагрузкой на стоимость квадратного метра».*

*Ценовой диапазон предложений по земельным участкам под среднеэтажное строительство в Ленинградской области зависит он от конкретного местоположения участка в области, от площади участка, от возможности подключения коммуникаций и других факторов.*

*Оценщиком не найдено на дату проведения оценки информации о предложениях на продажу подобных земельных участков в Гатчинском районе.*

## 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, пользованием, 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.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе:

- отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- отдавать имущество в залог и обременять его другими способами;
- распоряжаться им иным образом.

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

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.

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

- *Собственность на землю.* Искключительное 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 РФ, федеральными законами.
- *Постоянное (бессрочное право) пользование;* (земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления; право постоянного (бессрочного) пользования, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется). Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляется. 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 настоящего 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 настоящим 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.

В данном отчете рассматривается земельный участок для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки.

**В данном отчете оценивается право собственности на земельный участок.**

### **Анализ правового статуса**

Для целей настоящего Анализа под правовым статусом Объекта оценки мы будем понимать установленное нормами права положение субъектов права на Объект оценки, их содержание и объем прав, прав третьих лиц и ограничений (обременений) на Объект оценки.

Описание правового статуса Объекта оценки включает описание правового статуса каждого объекта права, входящего в состав Объекта оценки.

Процесс анализа правового статуса объектов Объекта оценки включает следующие этапы.

- Проверка достаточности правовых документов для проведения анализа правового статуса объекта:
  - анализ правоустанавливающих документов;
  - анализ правоподтверждающих документов;
  - анализ сведений из ЕГРП.
- Выявление противоречий, ошибок и описок в вышеуказанных документах.
- Описание правового статуса:
  - идентификация объекта права;
  - субъект права (правообладатель);
  - содержание и объем прав субъекта на объекты права;
  - наличие ограничений (обременений) прав субъекта;
  - основание возникновения прав субъекта на объекты права.
- Выявление несоответствий правового статуса требованиям законодательства РФ к правовому статусу объекта.
- Выработка рекомендаций.
- Составление Описания правового статуса Объекта оценки по итогам проведенного анализа.

### **Ограничения применения анализа правового статуса Объекта.**

1. Результаты анализа правового статуса Объекта оценки носят рекомендательный характер.
2. Подлинность документов Оценщиком не устанавливалась, так как правоустанавливающие и правоподтверждающие документы предоставляются в виде заверенных Заказчиком копий.
3. Используемая при проведении анализа правового статуса Объекта оценки информация принимается за достоверную и достаточную, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
4. Оценщику не вменяется в обязанность поиск скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты анализа правового статуса Объекта оценки.
5. Оценщик, используя при исследовании информацию об Объекте оценки, не удостоверяет фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
6. Описание правового статуса Объекта оценки является действительным исключительно на дату предоставления Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Результаты анализа, содержащиеся в настоящем Отчете, включая выводы и основанные на них рекомендации, относятся к профессиональному мнению Оценщика.
8. Оценщик не несет ответственности за решения, которые были приняты исходя из информации о результатах анализа, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов анализа.

### **Описание правового статуса Объекта**

Все документы, на которые есть указания в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах, предоставлены Заказчиком. Все копии документов, предоставленных Заказчиком, приведены Исполнителем в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Предоставленных Заказчиком правовых документов достаточно для проведения Анализа правового статуса. Сведения, предоставленные Заказчиком актуальны.

### **Заключение:**

*Проведенный анализ документов не выявил несоответствий правового статуса Объекта требованиям действующего законодательства РФ.*

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Настоящая оценка проводится для принятия решения о доле участия Администрации «Сусанинского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области» в инвестиционном договоре.

По условиям инвестиционного договора в качестве вклада Администрации потенциальному инвестору предоставляется земельный участок. Земля предлагается на условиях собственности.

Исходя из вышесказанного, долей МО «Сусанинское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» в инвестиционном проекте является рыночная стоимость земельного участка.

Далее Оценщиком рассчитана рыночная стоимость земельного участка на праве собственности.

Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

## АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «Наилучшее и 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 продуктивность объекта.

Процесс анализа наилучшего и наиболее эффективного использования можно разбить на следующие этапы:

- проверки соответствия рассматриваемых вариантов следующим критериям:

**Полезность:** составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности.

**Законодательная разрешенность:** из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: правила зонирования, градостроительные ограничения (положения об исторических зонах и памятниках), экологическое законодательство, требования СНиП и др. необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение оставшихся функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, характеристика земельного участка, наличие инженерной подготовки или возможности подводов и отвода ресурсов, возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством.

**Экономическая целесообразность:** из физически осуществимых и юридически допустимых функций выбирается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта.

Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость должна быть положительной.  $(NPV) > 0$ .

**Финансовая целесообразность:** рассмотрение экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

Максимальная продуктивность: выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

Анализ ННЭИ выполняется

- а) незастроенного участка земли;
- б) застроенного участка земли.

При анализе ННЭИ участка земли, как свободного под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение стоимости земельного участка.

При анализе ННЭИ участка земли с существующими улучшениями под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение чистой текущей стоимости объекта. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.

**Результаты АННЭИ используются:**

- при определении величины функционального износа;

при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат капитала;  
при выборе объектов для сравнительного анализа;  
при проведении расчетов доходного подхода.

#### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка**

Исходя из категории земель, земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов».

**Разрешенное использование** – под жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны, аптеки.

Площадь земельного участка 2442 кв.м.

Кадастровый номер 47:23:0301008:99.

На участке существует возможность подключения электричества, центральных коммуникаций: отопления, водоснабжения, канализации и газа.

Согласно данным генерального плана Сусанинского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области оцениваемый участок расположен в зоне О-3 (см. гл. «Точное описание объекта оценки»), включающей вид разрешенного использования – под жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала.

Исходя из вышесказанного, назначение земельного участка соответствует градостроительному плану.

В данном отчете земельный участок является собственностью МО «Сусанинское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

Учитывая вышесказанное, предположить какое-либо другое использование данного участка кроме жилой функции не представляется возможным. Следовательно, можно сделать **вывод**, что единственно возможным, законодательно разрешенным, физически и экономически целесообразным вариантом использования будет использование этого участка под размещение жилого дома для медицинского и обслуживающего персонала, т.е. жилой функции.

**Вывод:** наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка будет вариант его использования под жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала.

## Определение рыночной стоимости земельного участка на праве собственности

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

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (отказ)

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

Реализация затратного подхода состоит из следующих основных этапов:

1. Определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
2. Оценка величины прибыли инвестора.
3. Расчет выявленных видов износа: физического, функционального, внешнего (экономического) износа.
4. Определение рыночной стоимости земельного участка (права аренды).
5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по затратам на воспроизводство или по затратам на замещение.

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

**Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Затратный подход** в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

**Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.**

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

*Метод сравнения продаж* основан на основополагающем рыночном ценообразующем принципе «спроса и предложения», в соответствии, с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения в данном месте, в данное время, на данном рынке.

Этот метод является методом непосредственного моделирования факторов спроса и предложения.

Основополагающим принципом *сравнительного подхода* является принцип замещения: при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

### **Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:**

1. Исследование состояния и тенденций развития рынка недвижимости. Выявление объектов недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу недавно.
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации и сравнение каждого объекта-аналога с Объектом оценки.
3. Внесение поправок в цены продаж/предложения сопоставимых объектов.
4. Согласование скорректированных цен продажи/предложения объектов-аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. При корректировке продажных цен объекта сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Скорректированная цена позволяет сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость обременение, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки, используется комбинированный метод построения корректировочных таблиц, т.е. сочетание количественных и качественных методик, при котором отражается субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

5. Расчет итоговой величины. Окончательное решение о величине рыночной стоимости принимается на основании анализа скорректированных цен предложения/продаж. При наличии большого количества объектов сравнения согласование полученных результатов сравнения может быть реализовано построением регрессионной модели.

**Объект оценки** - это земельный участок категории «земли населенных пунктов», предназначенный для многоэтажного строительства.

Оценщиком была проанализирована информация по стоимости продажи аналогичных участков, расположенных в Гатчинском районе Ленинградской области за 6 месяцев, предшествующих дате оценки, представленная в открытой печати, а также на сайтах ведущих риэлтерских компаний, работающих на рынке Ленинградской области - «РФН» [www.rfn.spb.ru](http://www.rfn.spb.ru), «Итака» [www.itaka.spb.ru](http://www.itaka.spb.ru), «Александр-Недвижимость» [www.an1.spb.ru](http://www.an1.spb.ru), «Бекар» [www.becar.spb.ru](http://www.becar.spb.ru) и др.

Оценщиком не найдено предложений в Гатчинском районе на дату проведения оценки о продаже земельных участков под многоэтажное жилищное строительство.

Поэтому Оценщиком был использован следующий метод расчета.

Была определена стоимость данного земельного участка с предполагаемым видом использованием *под ИЖС*, информации по которому достаточно на рынке недвижимости. Затем был произведен пересчет в стоимость участка под многоэтажное жилое строительство.

Вся собранная Оценщиком информация о предложениях по земельным участкам для ИЖС, расположенным в п. Кобралово, приведена в **Приложении 3**; и ниже в таблице №3.

Для анализа и отбора объектов сравнения был использован один критерий - назначение земельного участка – ИЖС и расположение в п. Кобралово. По другим факторам отличия могут быть устранены проведением корректировок. Оценщик счел все отобранные объекты объектами- аналогами.



Таблица №3. Описание объектов-аналогов

| объекты сравнения          | ОО                            | ОС1                                                         | ОС2                                                         | ОС3                                                       | ОС4                                                                     | ОС5                                               | ОС6                                                         |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| адрес                      | Кобралово, ул. Лесная, д.1а   | Кобралово, ул. Сельская                                     | Кобралово, ул. Городская                                    | Кобралово, ул. Молодежная                                 | Кобралово, ул. Пионерская                                               | Кобралово, ул. Цветочная                          | Кобралово                                                   |
| цена предл.или сделки, руб | ?                             | 2100000                                                     | 5500000                                                     | 2800000                                                   | 1000000                                                                 | 1500000                                           | 999000                                                      |
| площадь, сотки             | 24,42                         | 18                                                          | 30                                                          | 15                                                        | 7                                                                       | 15                                                | 9,36                                                        |
| назначение участка         | под многоквартирную застройку | ЛПХ (ИЖС)                                                   | ИЖС                                                         | ИЖС                                                       | ИЖС                                                                     | ИЖС                                               | ИЖС                                                         |
| Коммуникации               | Все возможны                  | Все возможны                                                | эл-во, скважина                                             | эл-во                                                     | Все возможны                                                            | Все возможны                                      | Все возможны                                                |
| предл./сделка              | сделка                        | предл                                                       | предл                                                       | предл                                                     | предл                                                                   | предл                                             | предл                                                       |
| права                      | соб-ть                        | соб-ть                                                      | соб-ть                                                      | соб-ть                                                    | соб-ть                                                                  | соб-ть                                            | соб-ть                                                      |
| <b>стоимость руб/сотка</b> |                               | <b>116667</b>                                               | <b>183333</b>                                               | <b>186667</b>                                             | <b>142857</b>                                                           | <b>100000</b>                                     | <b>106731</b>                                               |
| Примечание                 |                               |                                                             |                                                             | свайный фундамент, плодовые деревья                       |                                                                         |                                                   |                                                             |
| дата предл/сделки          | ноя.21                        | ноя.21                                                      | ноя.21                                                      | ноя.21                                                    | ноя.21                                                                  | ноя.21                                            | ноя.21                                                      |
| источник информации        |                               | АН, <a href="https://spb.cian.ru/">https://spb.cian.ru/</a> | АН, <a href="https://spb.cian.ru/">https://spb.cian.ru/</a> | АН, <a href="https://onrealt.ru/">https://onrealt.ru/</a> | АН, <a href="https://dom.mirkvartir.ru/">https://dom.mirkvartir.ru/</a> | АН, <a href="https://vsn.ru/">https://vsn.ru/</a> | АН, <a href="https://www.emls.ru/">https://www.emls.ru/</a> |

Местоположение объектов сравнения на карте поселка приведено ниже.



#### Факторы, влияющие на стоимость земель назначения ИЖС.

На стоимость земель назначения ИЖС влияет довольно значительное количество факторов. В «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Том 1», под рук. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание 4, Нижний Новгород, 2018 год, стр. 74 приведены следующие веса вышеперечисленных факторов:

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Основными из них являются следующие:

- Местоположение участка
- Права на участок
- Наличие электроснабжения
- Общая площадь участка
- Наличие газоснабжения
- Наличие водоснабжения и канализации.

Заметим, что перечень ценообразующих факторов и их веса для ИЖС и МЖС меняются незначительно

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

#### Описание методики оценки

##### Основные этапы процедуры оценки при методе сравнительного анализа продаж:

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.

Наиболее часто используемым в рамках сравнительного подхода является **метод сравнительного анализа продаж**. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведения сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объекта сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

**Единицы сравнения** - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены) за единицу площади участка:

- ✓ квадратный метр – для небольших участков под застройку в населенном пункте;
- ✓ сотка (100 кв.м.) – для участков под садоводство или ИЖС; небольших сельскохозяйственных угодий;
- ✓ гектар (10 000 кв.м.) – для с/х и лесных угодий, для крупных коммерческих участков в населенном пункте.

Общепринятым при продаже аналогичных объектов является расчет стоимости исходя из цены за 100 кв.м (сотку). Именно поэтому за единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 сотки участка**. От остальных единиц измерения Оценщик отказался.

#### Корректировка стоимости объектов-аналогов

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости, которые вызывают изменения цен.

Принято выделять общие элементы сравнения:

- права собственности;
- условия финансирования;

- условия сделки;
- условия рынка (дата продажи);

а также элементы сравнения по каждому из типов оцениваемых объектов.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

С помощью построения корректировочной таблицы Оценщиком были устранены различия между аналогами объекта оценки и объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

#### Проведение корректировок.

**1. Право собственности:** корректировка на права собственности проводится исходя из предположения о том, что при продаже объектов будет передано полное право собственности (пользования, владения и распоряжения) на объект недвижимости.

Оценщик не проводил корректировку на право собственности в связи с тем, что этот параметр одинаков как для объекта оценки, так и для объектов сравнения.

**2. Условия финансирования:** (единовременный платеж, в рассрочку и др.).

Оценщик не проводил корректировку на условия финансирования в связи с тем, что этот параметр одинаков как для объекта оценки, так и для объектов сравнения.

**3. Условия сделки:** корректировка на условия сделки определялась на основе анализа рыночной информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Том 2.», под рук. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 год, цены предложений земельных участков для ИЖС в России в условиях активного рынка превышают цены продаж в среднем на 8,8-11,4%% (среднее значение 10,0%).

#### 12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

##### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

| Класс объектов                                        | Активный рынок |                        |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку/    | 11,9%          | 11,3%                  | 12,5% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,2%          | 9,5%                   | 10,8% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,4%          | 14,5%                  | 16,3% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,4%          | 10,6%                  | 12,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,3%           | 8,8%                   | 9,9%  |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 13,9%          | 13,2%                  | 14,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,8%          | 11,1%                  | 12,6% |

##### 12.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 130

| Класс объектов                                        | Активный рынок |                        |       |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 13,3%          | 12,7%                  | 14,0% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 11,8%          | 11,3%                  | 12,4% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,6%          | 15,7%                  | 17,5% |
| 4.1. Земельные участки под ИЖС                        | 11,7%          | 11,1%                  | 12,3% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 10,7%          | 10,0%                  | 11,4% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 15,3%          | 14,5%                  | 16,1% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 13,1%          | 12,4%                  | 13,7% |

| ИЖС                       | Минимальное значение | Максимальное значение | Среднее значение |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| Мнение оценщиков          | 8,8%                 | 9,9%                  | 9,3%             |
| Мнение сотрудников банков | 10%                  | 11,40%                | 10,7%            |
| Среднее значение          |                      |                       | <b>10,0%</b>     |

Аналитическая информация подтверждается данными операторов рынка.

По данным специалистов строительного рынка (ООО "Олимп-Строй", тел. (812) 451-88-57, +7 (911) 713-15-18 менеджер отдела продаж Сергей, ЖСК «Комфорт-строй», тел. (812) 312-05-45 менеджер отдела продаж Ольга, АН «Лидер» тел. 8-905-273-74-64 директор Зарукина Арина Игоревна, ИП Лобанова И. А. тел (8-81371) 42-101, 8-921-561-58-00 директор Лобанова Ирина Николаевна) в сегодняшних условиях цена предложения на земельные участки под ИЖС отличается от цены сделки на 5-15%.

К расчету принято минимальное значение скидки из диапазона, приведенного в справочнике – **8,8%**, учитывая удачное месторасположение участка и в Гатчинском районе и в поселке.

**4. Условия рынка** (время предложения/продажи): время предложения/продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж.

Корректировка для объектов сравнения не проводилась, т.к. у ОС время предложения одинаково: ноябрь



2021 года. Значительного изменения цен за данный период не было (см. гл. «Анализ рыночной ситуации»).

Расчеты по первой группе поправок приведены в таблице ниже.

Таблица №4 Корректировки 1 группы

| объекты сравнения                                            | ОО                          | ОС1                     | ОС2                      | ОС3                       | ОС4                       | ОС5                      | ОС6           |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------|
| адрес                                                        | Кобралово, ул. Лесная, д.1а | Кобралово, ул. Сельская | Кобралово, ул. Городская | Кобралово, ул. Молодежная | Кобралово, ул. Пионерская | Кобралово, ул. Цветочная | Кобралово     |
| цена предл. или сделки, руб                                  | ?                           | 2100000                 | 5500000                  | 2800000                   | 1000000                   | 1500000                  | 999000        |
| площадь, сотки                                               | 24,42                       | 18                      | 30                       | 15                        | 7                         | 15                       | 9,36          |
| права                                                        | соб-ть                      | соб-ть                  | соб-ть                   | соб-ть                    | соб-ть                    | соб-ть                   | соб-ть        |
| <b>стоимость руб/сотка</b>                                   |                             | <b>116667</b>           | <b>183333</b>            | <b>186667</b>             | <b>142857</b>             | <b>100000</b>            | <b>106731</b> |
| дата предл/сделки                                            | ноя.21                      | ноя.21                  | ноя.21                   | ноя.21                    | ноя.21                    | ноя.21                   | ноя.21        |
| <b>Скидка на уторговывание</b>                               |                             | -8,8%                   | -8,8%                    | -8,8%                     | -8,8%                     | -8,8%                    | -8,8%         |
| Стоимость предл. или сделки, руб                             |                             | 106400                  | 167200                   | 170240                    | 130286                    | 91200                    | 97338         |
| Корректировка на права                                       |                             | 1                       | 1                        | 1                         | 1                         | 1                        | 1             |
| <b>Стоимость предложения с учетом корректировки, руб/сот</b> |                             | <b>106400</b>           | <b>167200</b>            | <b>170240</b>             | <b>130286</b>             | <b>91200</b>             | <b>97338</b>  |

Далее были проанализированы следующие ценообразующие факторы.

**5. Наличие коммуникаций:** важный ценообразующий фактор, который дает возможность обеспечить потенциальный объект необходимым инженерным оснащением. Наличие такой возможности повышает привлекательность земельного участка.

В «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Том 2.», под рук. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 год, приведены данные рынка. Они составляют:

| Земельные участки под ИЖС                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением                                                                                                                                                                 | 1,20 | 1,16 | 1,25 |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                                                       | 1,23 | 1,19 | 1,28 |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,19 | 1,14 | 1,25 |

Таблица №5 Корректировка на наличие коммуникаций

| объекты сравнения                                               | ОО | ОС1 | ОС2   | ОС3   | ОС4 | ОС5 | ОС6 |
|-----------------------------------------------------------------|----|-----|-------|-------|-----|-----|-----|
| <b>Корректировка на возможность подключения к коммуникациям</b> |    |     |       |       |     |     |     |
| Размер корректировки (электроснабжение)                         | 1  | 1   | 0,833 | 0,833 | 1   | 1   | 1   |
| Размер корректировки (газоснабжение)                            | 1  | 1   | 1     | 1     | 1   | 1   | 1   |
| Размер корректировки (водоснабжение и канализация)              | 1  | 1   | 0,84  | 1     | 1   | 1   | 1   |
| Общая корректировка                                             | 1  | 1   | 0,700 | 0,833 | 1   | 1   | 1   |

Примечание: Размер корректировки определен как обратная функция –  $1/1,20 = 0,833$ ,  $1/1,19 = 0,84$ .

**6. Размер земельного участка** является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, поскольку существенно влияет на стоимость.

В данном отчете размер корректировки на размер земельного участка определен по данным того же Справочника.

Таблица 35

| Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|---------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                                           |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                         |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки                                           | <1500      | 1,00   | 1,05      | 1,15      | 1,24       | 1,27   |
|                                                         | 1500-3000  | 0,95   | 1,00      | 1,09      | 1,17       | 1,21   |
|                                                         | 3000-6000  | 0,87   | 0,92      | 1,00      | 1,08       | 1,11   |
|                                                         | 6000-10000 | 0,81   | 0,85      | 0,93      | 1,00       | 1,03   |
|                                                         | >10000     | 0,79   | 0,83      | 0,90      | 0,97       | 1,00   |

Коэффициенты расставлены в зависимости от того, в какую группу по площади попадают ОС.

Таблица №6. Корректировка на масштаб (площадь)

| объекты сравнения                    | ОО    | ОС1  | ОС2  | ОС3  | ОС4  | ОС5  | ОС6  |
|--------------------------------------|-------|------|------|------|------|------|------|
| Корректировка на размер участка, сот | 24,42 | 18   | 30   | 15   | 7    | 15   | 9,36 |
| Размер участка, кв.м.                | 2442  | 1800 | 3000 | 1500 | 700  | 1500 | 936  |
| Размер корректировки                 | 1     | 1    | 1    | 1    | 0,95 | 1    | 0,95 |

**7. Наличие построек на участке:** данный параметр также значительно влияет на стоимость объектов для проведения сравнения сопоставимых продаж.

В данном отчете размер корректировки на размер земельного участка определен по данным указанного выше Справочника.

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 44

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1.Дачи, 2.Дома, 4.Коттеджи                                                                                                                                                                                                                  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек | 1,13             | 1,12                   | 1,15 |

Таблица №7. Корректировка на наличие построек

| объекты сравнения                            | ОО | ОС1 | ОС2 | ОС3               | ОС4 | ОС5 | ОС6 |
|----------------------------------------------|----|-----|-----|-------------------|-----|-----|-----|
| Корректировка на наличие построек на участке |    |     |     | свайный фундамент |     |     |     |
| Размер корректировки                         | 1  | 1   | 1   | 0,885             | 1   | 1   | 1   |

Примечание: размер корректировки определен как обратная величина от данных Справочника –  $1/1,13=0,885$ .

**8. Корректировка на вид разрешенного использования**

Принимая во внимание тот факт, что вид разрешенного использования непосредственно формирует цену предложения, после проведения всех корректировок Оценщиком проведена корректировка по данному ценообразующему параметру.

Поскольку в качестве ОС Оценщиком использовались земельные участки назначения ИЖС, в расчетах Оценщиком была проведена корректировка на разницу в стоимости между ИЖС и МЖС.

В «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки Том 2.», под рук. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 год, приведены следующие данные рынка по участкам, расположенным в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

**Корректирующие коэффициенты на функциональное  
назначение для цен земельных участков, расположенных в  
Санкт-Петербурге и Ленинградской области**

Таблица 96

| отношения цен земельных<br>участков с различным<br>функциональным<br>назначением (ВРИ) |                                     | объект-аналог |                                   |                          |                                        |                                    |             |             |             |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
|                                                                                        |                                     | под МЖС       | под офисно-<br>торговую застройку | под объекты<br>рекреации | под объекты<br>придорожного<br>сервиса | под<br>индустриальную<br>застройку | под ИЖС     | СНТ, дачи   | под ЛПХ     | с/х назначения |
| объект оценки                                                                          | под МЖС                             | <b>1,00</b>   | 1,05                              | 1,44                     | 1,61                                   | 1,76                               | 3,11        | 3,49        | 4,17        | 4,97           |
|                                                                                        | под офисно-торговую<br>застройку    | 0,95          | <b>1,00</b>                       | 1,37                     | 1,53                                   | 1,68                               | 2,97        | 3,33        | 3,98        | 4,74           |
|                                                                                        | под объекты рекреации               | 0,69          | 0,73                              | <b>1,00</b>              | 1,12                                   | 1,22                               | 2,16        | 2,43        | 2,90        | 3,45           |
|                                                                                        | под объекты<br>придорожного сервиса | 0,62          | 0,65                              | 0,90                     | <b>1,00</b>                            | 1,09                               | 1,93        | 2,17        | 2,60        | 3,10           |
|                                                                                        | под индустриальную<br>застройку     | 0,57          | 0,60                              | 0,82                     | 0,91                                   | <b>1,00</b>                        | 1,77        | 1,99        | 2,38        | 2,83           |
|                                                                                        | под ИЖС                             | 0,32          | 0,34                              | 0,46                     | 0,52                                   | 0,57                               | <b>1,00</b> | 1,12        | 1,34        | 1,60           |
|                                                                                        | СНТ, дачи                           | 0,29          | 0,30                              | 0,41                     | 0,46                                   | 0,50                               | 0,89        | <b>1,00</b> | 1,20        | 1,42           |
|                                                                                        | под ЛПХ                             | 0,24          | 0,25                              | 0,34                     | 0,38                                   | 0,42                               | 0,74        | 0,84        | <b>1,00</b> | 1,19           |
|                                                                                        | с/х назначения                      | 0,20          | 0,21                              | 0,29                     | 0,32                                   | 0,35                               | 0,63        | 0,70        | 0,84        | <b>1,00</b>    |

Корректировка рассчитана в таблице ниже. Она применена для всех ОС как повышающая в размере 3,11.

Таблица №8. Корректировка на вид разрешенного использования

| объекты сравнения    | ОО  | ОС1  | ОС2  | ОС3  | ОС4  | ОС5  | ОС6  |
|----------------------|-----|------|------|------|------|------|------|
| Корректировка на ВРИ | МЖС | ИЖС  | ИЖС  | ИЖС  | ИЖС  | ИЖС  | ИЖС  |
| Размер корректировки | 1   | 3,11 | 3,11 | 3,11 | 3,11 | 3,11 | 3,11 |

Ниже в таблице приведен подробный расчет стоимости оцениваемого земельного участка.



Таблица №9. Определение рыночной стоимости земельного участка

| объекты сравнения                                        | ОО             | ОС1           | ОС2           | ОС3               | ОС4           | ОС5           | ОС6           |            |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| Стоимость предложения с учетом корректировки, руб/ сот   |                | 106400        | 167200        | 170240            | 130286        | 91200         | 97338         |            |
| Корректировка на наличие построек на участке             |                |               |               | свайный фундамент |               |               |               |            |
| Размер корректировки                                     | 1              | 1             | 1             | 0,885             | 1             | 1             | 1             |            |
| Стоимость предложения с учетом корректировки, руб/ сот   |                | 106400        | 167200        | 150655            | 130286        | 91200         | 97338         |            |
| Корректировка на возможность подключения к коммуникациям |                |               |               |                   |               |               |               |            |
| Размер корректировки (электроснабжение)                  | 1              | 1             | 0,833         | 0,833             | 1             | 1             | 1             |            |
| Размер корректировки (газоснабжение)                     | 1              | 1             | 1             | 1                 | 1             | 1             | 1             |            |
| Размер корректировки (водоснабжение и канализация)       | 1              | 1             | 0,84          | 1                 | 1             | 1             | 1             |            |
| Общая корректировка                                      | 1              | 1             | 0,700         | 0,833             | 1             | 1             | 1             |            |
| Стоимость предложения с учетом корректировки, руб/ сот   |                | 106400        | 117087        | 125546            | 130286        | 91200         | 97338         |            |
| Корректировка на размер участка                          | 24,42          | 18            | 30            | 15                | 7             | 15            | 9,36          |            |
| Размер корректировки                                     | 1              | 1             | 1             | 1                 | 0,95          | 1             | 0,95          |            |
| Стоимость предложения с учетом корректировки, руб/ сот   |                | 106400        | 117087        | 125546            | 123771        | 91200         | 92472         |            |
| Корректировка на ВРИ                                     | МЖС            | ИЖС           | ИЖС           | ИЖС               | ИЖС           | ИЖС           | ИЖС           |            |
| Размер корректировки                                     | 1              | 3,11          | 3,11          | 3,11              | 3,11          | 3,11          | 3,11          |            |
| Стоимость предложения с учетом корректировки, руб/ сот   |                | <b>330904</b> | <b>364140</b> | <b>390447</b>     | <b>384929</b> | <b>283632</b> | <b>287586</b> | <b>27%</b> |
| Среднее значение, руб/сот                                | <b>340273</b>  |               |               |                   |               |               |               |            |
| Медианное значение, руб/сот                              | <b>347522</b>  |               |               |                   |               |               |               |            |
| Общая сумма корректировок, руб/ сот                      |                | 224504        | 196940        | 220207            | 254643        | 192432        | 190248        |            |
| Общая сумма корректировок, %                             |                | 211%          | 118%          | 129%              | 195%          | 211%          | 195%          |            |
| Весовой коэффициент                                      |                | 0,157         | 0,178         | 0,160             | 0,138         | 0,183         | 0,185         | 100,0%     |
| Взвешенная стоимость, руб/сот                            | <b>337159</b>  | 51802         | 64984         | 62316             | 53127         | 51802         | 53127         |            |
| Стоимость, принятая к расчету, руб/ сот                  | <b>337159</b>  |               |               |                   |               |               |               |            |
| Рыночная стоимость ЗУ, руб                               | <b>8233422</b> |               |               |                   |               |               |               |            |

Примечание: 1.Разброс значений составил 27%, что допустимо в теории оценки.

По мнению Оценщика, это объясняется недостаточной развитостью рынка, существенным разбросом качества предложений и возможным не совсем адекватным пониманием собственников земли сложившейся ситуации на рынке. Учитывая сказанное и то, что размеры корректировок обоснованы, Оценщик счел возможным считать такие корректировки допустимыми.

2.Проверка результата на точность определялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратичного отклонения к среднему значению скорректированной цены. Результат считается точным, если коэффициент вариации составляет  $\leq 33\%$ : причем, если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений<sup>18</sup>.

Расчет коэффициента вариации в данной работе выполнен в среде MS Excel. Значение коэффициента вариации для откорректированных цен объектов-аналогов составляет 14%, что позволяет сделать вывод, что выборка соответствует нормальному распределению и о достаточной точности проведенных исследований и расчётов.

Оценщик счел возможным использовать данные результаты в связи с тем, что рынок подобных объектов коммерческой недвижимости все-таки ограничен и подобрать абсолютно сопоставимые аналоги затруднительно.

Помимо среднего и медианного значений результата для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся дополнительно Метод взвешенной суммы<sup>19</sup>, по которому для получения наиболее объективного результата присвоение весов аналогам осуществлялось математическим способом, исходя из суммы корректировок для каждого аналога. Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{L-n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \text{ где}$$

$K$  - искомый весовой коэффициент;

$S_{L-n}$  - сумма корректировок для аналога, по которому производится расчет;

$S_1 - S_n$  - сумма корректировок для каждого с 1-го по n-й аналог.

Величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Согласно приведенной формуле, аналогу с наименьшим размером корректировок присваивался больший вес, с наибольшим – меньший.

В результате расчетов средневзвешенное значение стоимости равно **337 159 руб/ сотку**. Это значение является средним из трех итоговых значений, полученных расчетным путем. Это значение принято к дальнейшим расчетам.

**Вывод:** Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет **337 159 руб/ сотку или 8 233 422 рублей за участок**.

<sup>18</sup> <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html> (Дата публикации неизвестна)

<sup>19</sup> Ларичев О.И. «Теория и методы принятия решений», М., Логос, 2002 г., Слепцов Сергей Валентинович, член РОО оценочная компания ООО "ЦИТ", <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (отказ)

Подход с точки зрения дохода основан на расчете текущей стоимости всех расходов, которые необходимо осуществить для подготовки объектов к сдаче в аренду и будущих доходов, которые принесет данная недвижимость. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода, является то, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получить доход от его коммерческой эксплуатации (сдачи в аренду).

Использование данного подхода возможно на базе информации о доходах и расходах, связанных с эксплуатацией объекта оценки на каком-либо временном интервале. Расчет выполняется в виде составления реконструированного отчета о доходах и расходах.

Основные этапы процедуры оценки при доходном подходе:

1. Оценка затрат. Необходимо провести расчет требуемых затрат исходя из наилучшего и наиболее эффективного использования застроенного земельного участка.

2. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок аренды сравнимых объектов. Обычно доход от использования недвижимости определяется как годовой стабильный доход от сдаваемого в аренду объекта при его наилучшем и наиболее эффективном использовании. Этот доход должен быть типичным и соответствовать условиям рынка в данном районе.

3. Оценка потерь от неполной загрузки (при сдаче в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовый доход.

4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на основе анализа фактических издержек по ее содержанию и/или типичных на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

5. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого операционного дохода в текущую стоимость:

- метод прямой капитализации (ПК-метод);
- метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод).

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет две модификации:

- метод анализ дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где  $NOI$  – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки;

$R$  - коэффициент капитализации.

- метод капитализации по расчетным моделям (КПМ-метод).

*Метод прямой капитализации* переводит величину годового дохода в текущую стоимость:

Расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов, сопоставимых с объектом оценки с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. Коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной экстракции на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам.

Метод прямой капитализации не производит отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал, поэтому он не учитывает предположений инвестора относительно отдачи, предполагаемого срока владения недвижимостью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций. Метод прямой капитализации практически всегда оценивает полное право собственности и наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным.

$$V = \frac{NOI}{R}$$

Оценка недвижимости КПМ-методом выполняется с использованием следующей формулы:

В КПМ-методе коэффициент капитализации определяется по формуле:

$$R = Y + K_k * SFF(n, i_p)$$

Где  $Y$  – норма отдачи на капитал,

$i_p$  – ставка процента фонда возмещения,

$K_k$  – коэффициент коррекции коэффициента капитализации на изменение потока доходов во времени,

$n$  – срок экономической жизни объекта.

**АДДП-метод** основан на учете периода владения собственностью, вида потоков расходов и доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая в основном является функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвестора.

Данный метод основан на принципе ожидания и замещения и применим к объектам недвижимости:

- приносящим доход;
- имеющим неравные потоки доходов и расходов;
- имеющим аннуитетные потоки;
- приносящим доход объектам недвижимости после проведения реконструкции (то есть при отсутствии дохода в первые годы прогнозного периода).

$$V = \sum_{j=1}^m \frac{CF_j}{(1+Y)^j} + \sum_{q=1}^n \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+i)^n}$$

Стоимость объекта, рассчитанная АДДП-методом есть текущая стоимость всех будущих денежных потоков и реверсии с учетом степени риска и альтернативных вариантов использования капитала и вычисляется по формуле:

где:

- |          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| $CF_j$ - | объем капиталовложений по j-му этапу; |
| $m$ -    | период освоения капиталовложений;     |
| $NOI$ -  | денежный поток периода q;             |
| $V_p$ -  | стоимость реверсии,                   |
| $Y$ -    | норма дисконтирования,                |
| $n$ -    | период владения,                      |
| $q$ -    | номер платежного периода.             |

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, «объектов, незавершенных строительством», объектов реконструкции, т.е. объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменений.

**В данном отчете** оценивается свободный земельный участок, который не используется.

Предположить, как будет застраиваться данный участок можно. Но вариантов застройки, учитывая разную этажность, разные возможные конструктивные элементы, разные проекты и планировки квартир, разные условия финансирования и технологии строительства, и др., настолько много, что достоверность полученного результата будет невысокой. Каждый застройщик имеет свои возможности и свои предпочтения.

Понимая это и учитывая, что в рамках сравнительного подхода информации достаточно, и она достоверная, Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода в рамках данного отчета.

**Вывод:** Оценщик отказался от использования доходного подхода в рамках данного отчета.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта был использован только сравнительный подход.

От применения других подходов (затратный; доходный подходы) Оценщик последовательно и обоснованно отказался.

Поэтому результату сравнительного подхода присвоен вес 100%.

В результате проведенного анализа и необходимых вычислений получены следующие результаты, приведенные в таблице:

Таблица №10. Определение рыночной стоимости земельного участка

| Подходы                                                                        | Рыночная стоимость ОО, руб/ сот | вес  | Рыночная стоимость ОО с учетом веса, руб/ сот |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------|-----------------------------------------------|
| Доходный подход                                                                | -                               | -    | -                                             |
| Затратный подход                                                               | -                               | -    | -                                             |
| Сравнительный подход                                                           | 337 159                         | 100% | 337 159                                       |
| <b>Рыночная стоимость земельного участка на праве собственности, руб / сот</b> |                                 |      | <b>337 159</b>                                |
| <b>Площадь ЗУ, м2</b>                                                          |                                 |      | <b>2442</b>                                   |
| <b>Итого рыночная стоимость земельного участка, руб</b>                        |                                 |      | <b>8 233 422</b>                              |

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составляет **337 159 рублей за сотку или 8 233 422 рубля за участок.**

**Вывод.** На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном Отчете и необходимых расчетов, Оценщик пришел к выводу, что:

***Рыночная стоимость земельного участка площадью 2442 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п. Кобрало, ул Лесная, д.1а составляет с учетом допустимых округлений:***

***8 233 000 (Восемь миллионов двести тридцать три тысячи) рублей.***

*В стоимости земли НДС не выделяется: согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).*

Поскольку администрация МО «Сусанинское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области заинтересована не в финансовом, а в натуральном выражении своей доли участия в инвестиционном проекте, рыночная стоимость земельного участка была переведена в общую площадь жилых помещений.

Согласно действующему Законодательству РФ органы муниципальной власти не имеют права закупать жилые помещения по стоимости выше нормируемой. Согласно Постановлению №347 от 07.10.2021 года норматив на 4 квартал 2021 года составляет 65 553 рубля за м2 (**см. Приложение №4**).

Следовательно, рыночная стоимость земельного участка в пересчете на общую площадь квартир составляет:

Таблица №11. Расчет доли участия МО в инвестпроекте

|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| Рыночная стоимость, руб                                       | 8 233 422  |
| Стоимость общей площади жилья, руб/ м2 согласно Постановлению | 65 553     |
| Общая площадь жилых помещений, м2                             | <b>126</b> |

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка (доли участия МО «Сусанинское сельское поселение» в инвестиционном проекте) составляет в натуральном выражении **126 м2 общей площади квартир.**

***Рыночная стоимость доли в инвестиционном проекте в натуральном выражении составляет - 126 (Сто двадцать шесть) м2 общей площади квартир.***

Оценщик,  
Директор  
ООО «Лидер-Оценка»

Калистратова Н.А.

## ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, нижеподписавшаяся, являясь надлежащим профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяю, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, мной проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны мной с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.

- В отношении активов, являющихся предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных нами активов или намеревающихся совершить с ней сделку.

- Оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью активов или с деятельностью по оценке активов, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененных активов, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с активами.

- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Оценщик произвел личную инспекцию имущества.

- Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке активов составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями), Международными стандартами. Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299; ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Расчетная стоимость объекта оценки признается действительной на дату оценки: **16 ноября 2021 года.**

Оценщик  
ООО «Лидер-Оценка»

Калистратова Н.А.



## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение №1. Список, использованной литературы

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

#### **Нормативные акты:**

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями);
- Международные стандарты;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СРО Ассоциация оценщиков «СПО».
- Федеральный стандарт оценки № 1, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки № 2, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки № 3, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014.

#### **Научная литература**

- Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2001 г.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2003 г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования».
- ВСН 53-86 (р) Правила оценки физического износа жилых зданий, Госгражданстрой, 1988г.
- Бойко В.С. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений. Справочное пособие, М., Стройиздат, 1993г.
- М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М., «Финансы и статистика», 2008
- Под редакцией А. Г. Грязновой и М.А. Федотовой «Оценка недвижимости», М., «Финансы и статистика», 2007 год, стр. 345

#### **Информационно-аналитические материалы:**

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости города и области. Среди них информация изданий:

- Информация риелторских агентств: «Миэль», «Бекар», «Адвекс», «Итака» и др.;
- РИА «РосБизнесКонсалтинг».
- Ресурсы Интернет
- Информация, полученная из средств массовой информации, периодических изданий и аналитических обзоров следующих организаций:
- «Коммерческая недвижимость», 2021 год;
- «Бюллетень недвижимости», 2021 год;
- Интернет-сайты.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

**Приложение №2. Фотографии объекта недвижимости**



**Фото №№1-6. Внешний вид земельного участка.**



**Фото №№7,8. Вид подъездных путей к земельному участку.**

**Приложение №3. Информация, использованная Оценщиком в рамках сравнительного подхода.**



Mail.ru Вх... Вх... купит 18 об... Пр... Купит Купит кобр... К... Купит Купит Зем... Купит +

spb.cian.ru/sale/suburban/266106082/

**циан** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ещё

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Гатчинский район > Сусанинское с/пос > пос. Кобралово > Московское, М-10 шоссе > Пулковское шоссе

6 ноя, 15:35 20 просмотров, 2 за сегодня

**Участок, 18 сот.**

Ленинградская область, Гатчинский район, Сусанинское с/пос, Кобралово поселок, ул. Сельская [На карте](#)

Московское, М-10 шоссе, 30 км от КАД

Пулковское шоссе, 31 км от КАД

В избранное

циан.ипотека

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

Ипотека онлайн

2 100 000 Р 116 667 Р/сот.

Следить за изменением цены

**+7 958 770-30-50**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

Антон Лагирев

PRO

Документы агентства проверены

Ещё 116 объектов

Антон Лагирев

5.0 1 отзыв

Коттеджный поселок «Репино Парк»

Счастье жить за городом. Участки от

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) **Принять**

приложение\_ПЗ....docx 08-11-2021\_13-00-....zip реквизиты.doc

2°C Дождь со... РУС 15:22

Mail.ru Вх... Вх... купит 18 об Пр x Купит Купит кобр... К... К... Купит Купит Зе... Купит +

← → ↻ spb.cian.ru/sale/suburban/266106082/ ☆ ⚙️ 👤 ⋮

**18.0 сот.**  
Площадь

**Индивидуальное жилищное строительство**  
Статус земли

Продается участок 18 соток в поселке городского типа Кобралово. Участок ровный, сухой, правильной формы. Категория земель - земли для ведения личного подсобного хозяйства. Участок размежеван. В 200 метрах от участка находится газовая подстанция, что дает возможность заведения газа на участок. Вблизи проходят линии электропередач, соответственно есть возможность подключения электричества мощностью 15 кВт. В поселке хорошо развита инфраструктура: есть детский сад, школа, медицинское учреждение, сетевые магазины. в 15 минутах ходьбы располагается железнодорожная станция Кобралово (Витебское направление), 20 минут и вы в Купчино. В 20 минутах езды на автомобиле находятся города Павловск и Пушкин, 25-30 минут до КАДа и метро Звездная и Московская. Прекрасное место для строительства и отдыха.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)



**Общая информация**

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Статус участка  | Индивидуальное жилищное строительство |
| Площадь участка | 18 сот                                |

Отзыв о сайте

**2 100 000 ₽** ↑ 116 667 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

**+7 958 770-30-50**

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

 **циан.ипотека**

Один запрос в 7 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 5,72%**

**Антон Лагирев**  
PRO  
✓ Документы агентства проверены  
Ещё 116 объектов



 Антон Лагирев  
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

**РЕКЛАМА**  
 Коттеджный поселок «Репино Парк»  
Счастье жить за городом. Участки от 11 до 100 соток с коммуникациями и инфраструктурой в сосновом лесу. 30 мин от СПб!  
+7 (812) 421-71-65

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

приложение\_п3....docx 08-11-2021\_13-00-....zip реквизиты.doc Показать все

2°C Дождь со... РУС 15:22

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/266106082/>

Mail.ru Входящие Входящие Купить 18 обз Купить Купить Купить Купить Купить Купить Земель Купить +

← → ↻ spb.cian.ru/sale/suburban/256539522/ ☆ ⚙️ 👤 ⋮

Пулковское шоссе

25 окт, 13:15 👁 209 просмотров, 1 за сегодня

### Участок, 30 сот.

Ленинградская область, Гатчинский район, Сусанинское с/пос, Кобралово поселок, ул. Городская [На карте](#)

📍 Московское, М-10 шоссе, 31 км от КАД

📍 Пулковское шоссе, 32 км от КАД

❤ В избранное ⏮ ⏭ ⏴ ⏵ ⏶ ⏷ ⏸ ⏹ ⏺ ⏻ ⏼ ⏽ ⏾ ⏿ ⚠

циан.ипотека

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

Ипотека онлайн

5 500 000 ₽ 183 333 ₽/сот.

✉ [Следить за изменением цены](#)

## +39 393 367-74-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

[Ставки от 5,72%](#)

Собственник

ID 6008848



1 фото

30.0 сот. Площадь

Индивидуальное жилищное строительство Статус земли

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

😊 [Отзыв о сайте](#)

приложение\_ПЗ....docx 08-11-2021\_13-00-....zip реквизиты.doc

Показать все ✕

2°C Дождь со... РУС 15:23



Mail.ru | Входящие | Входящие | Купить | 18 обз | Куп | Купить | Кобра | Куп | Купить | Купить | Земель | Купить | +

← → ↻ spb.cian.ru/sale/suburban/256539522/ ☆ ⚙ 👤

**30.0 сот.** **Индивидуальное жилищное строительство**  
Площадь Статус земли

продам участок 30 сот. Кобралово, ул.Городская, свет 30КВт, скважина, газ по улице в проекте. На участке ели, сосны. Пишите или звоните на WhatsApp

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

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| 💡 Электричество | 🔥 Газ                                 |
| Статус участка  | Индивидуальное жилищное строительство |
| Площадь участка | 30 сот.                               |

**Похожие объявления**  
Мы подобрали варианты, которые могут вас заинтересовать

[Отзыв о сайте](#)

**5 500 000 ₽** 183 333 ₽/сот.  
[Следить за изменением цены](#)

**+39 393 367-74-00**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

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

**Собственник**  
ID 6008848

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

приложение\_ПЗ....docx | 08-11-2021\_13-00-....zip | реквизиты.doc | [Показать все](#)

2°C Дождь со... | РУС 15:23

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/256539522/>

Mail.ru x Входя: x Входя: x Купить: x Купить: x Купить: x Участ: x Купить: x Земел: x Купить: x +

onreal.ru/poselok-kobralovo/kypit-uchastok/30889172



**Квартира 93 м², 8 этаж**  
**29 188 674 Р**  
Санкт-Петербург, м. Новочеркасская. Купить за 29 188 674 Р.  
[realty.yandex.ru >](#)

**Охрана дома в Сиверской от 1600 руб.**  
Вооруженная охрана объектов, домов, квартир в Гатчинском р-не. Работаем с 2000 года.  
[monitor.gatchina.ru >](#)



**Квартира 33 м², 3 этаж**  
**1 050 000 Р**  
Центральная улица, 15. Купить за 1 050 000 Р.  
[realty.yandex.ru >](#)



**Квартира 63 м², 4 этаж**  
**2 600 000 Р**  
Улица Тиланова, 18. Купить за 2 600 000 Р.  
[realty.yandex.ru >](#)



**Квартира 65 м², 6 этаж**  
**11 700 000 Р**  
Санкт-Петербург, м. Площадь Мужества. Купить за 11 700 000 Р.  
[realty.yandex.ru >](#)

**УЧАСТОК ПОД ИЖС, 15 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ КОБРАЛОВО, МОЛОДЁЖНАЯ УЛИЦА**

Ленинградская область, поселок Кобralовo, Молодёжная улица 🕒 добавлено 2 октября в 17:34

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА

**2 800 000 Р**

[Рассчитать ипотеку](#)





**Сергей**

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

приложение\_ПЗ....docx 08-11-2021\_13-00-....zip реквизиты.doc

Показать все x

2°C Дождь со... РУС 15:28

Mail.ru x Входя: x Входя: x Купить: x Купить: x Купить: x Участ: x Купить: x Земел: x Купить: x +

← → ↻ onreal.ru/poselok-kobralovo/kypit-uchastok/30889172 🔍 ☆ ⚙️ 👤 ⋮








ПОКАЗЫВАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

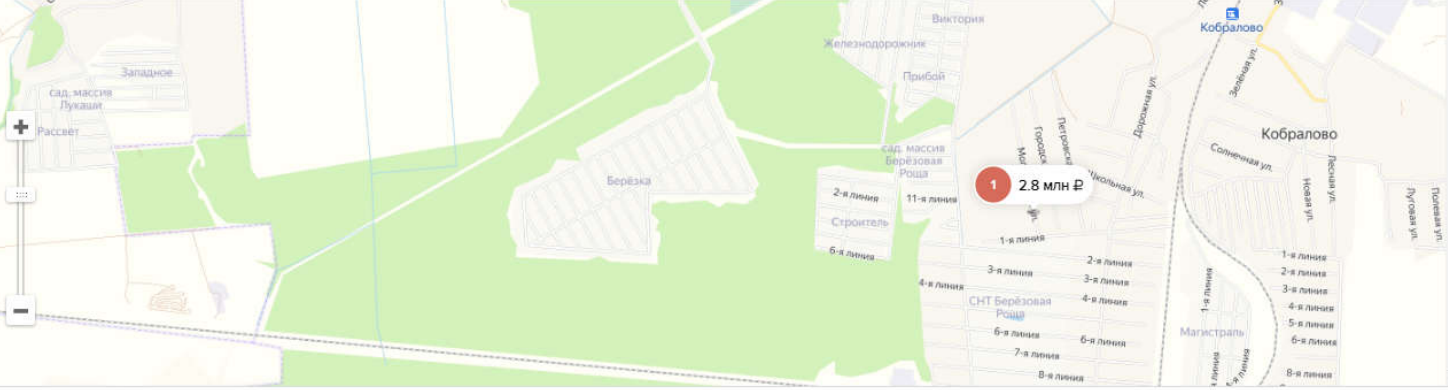
### ОПИСАНИЕ

Продаётся участок 15 соток, земли населенных пунктов, ИЖС, по адресу: Ленинградская обл., посёлок Кобralовo, ул. Молодежная. Участок не требует вложений, он поднят, разработан, сделана дренажная система. На участке посажены молодые плодoносные деревья и кустарники. Имеется укрепленный свайный фундамент, 20 штук, дом 8\*8! Участок угловой, что даёт возможность заезда с 2-х сторон. Соседи хорошие, многие живут круглогодично. Территория обслуживается администрацией, никаких взносов, сельская местность!!! Электричество 15 кВт, подключено, заключён договор с Ленэнерго, сниженный тариф для сельской местности (день 3,90/ночь 1,90), это позволяет отапливать дом электрическим котлом

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

|                  |         |
|------------------|---------|
| Общая площадь    | 15 сот. |
| Площадь участка  | 15 сот. |
| Назначение земли | ИЖС     |

### ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



приложение\_п3....docx 08-11-2021\_13-00-....zip реквизиты.doc Показать все x

2°C Дождь со... РУС 15:29

<https://onreal.ru/poselok-kobralovo/kypit-uchastok/30889172>

МирКвартир ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД

Ленинградская область > Гатчинский р-н > п. Кобралово > Пионерская ул.

## Купить участок, 7 соток

размещено 29.10.19 в 10:19, обновлено 20.11.20 в 09:18 19

№ 236-576-614



### Все коммуникации подключены

Дачные участки на берегу озера. От 400 тыс. руб. Все коммуникации. Сосновый лес.

Загородное поместье [Открыть >](#)

**1 000 000 ₪** 142 858 ₪/сот.

% ИПОТЕКА [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

**СБЕР БАНК**

Ипотечные программы

Загородная недвижимость от 8.0%

Продавец:

**44600854**

Частное лицо  
1 объявление

[ПОЗВОНИТЬ](#)

7 соток  
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

1 000 000 ₪  
СТОИМОСТЬ

Ленинградская область, Гатчинский р-н, п. Кобралово, Пионерская ул.

участок в центре обжитого поселка. детский сад, магазины . 7 минут от Павловска. От электрички 3 минуты пешком.

**Связаться с продавцом**

**44600854**  
Частное лицо  
1 объявление

[ПОЗВОНИТЬ](#)

приложение\_ПЗ....docx 08-11-2021\_13-00-....zip реквизиты.doc [Показать все](#)

2°C Дождь со... РУС 15:33

<https://dom.mirkvartir.ru/236576614/>



Mail.ru x Входящ... x Входящ... x Купить x Продам x Купить x Купить x Купить x Купить x Войти Зарегистрироваться + Подать объявление

vsu.ru Тарифы и цены

Продам землю 15.0 сот район Гатчинский поселок Кобралово улица Цветочная Сусанинское сельское поселение, р-н Кингисеппский, Коммунар

№ 33487045 | Обновлено 26 фев в 01:19 | Просмотров всего 83, сегодня 1

☆ Пожаловаться Управлять объявлением

р-н Гатчинский / Недвижимость п Кобралово / Продажа земельных участков

цена: 1 500 000 ₽

Главстрой СПб

приложение\_ПЗ....docx 08-11-2021\_13-00-....zip реквизиты.doc Показать все x

2°C Дождь со... РУС 15:38

Майл.ру: x Входящ: x Входящ: x Купить: x Продам: x Купить: x Купить: x Купить: x Купить: x Купить: x

vsu.ru/r-n-gatchinskiy/p-kobralovo/sale-land-lot/33487045-15-0-sot-1500000-rub-ul-tsvetochnaya-susaninskoe-selskoe-poselenie-r-n-kingiseppskiy-kommunar



Главстрой СПб

✓ собственник [Показать телефон](#)

площадь участка: 15.0 сот.



**Описание**

Продаётся земельный участок (15 соток). Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, посёлок городского типа Кобралово, расположенный в 20 км от дворцов, парков и фонтанов г. Гатчины, Пушкина и Павловска. Посёлок ухоженный, комфортный для постоянного проживания, находится в стороне от шумных трасс, полностью асфальтированных. В шаговой доступности сетевые магазины: «Пятёрочка», «Дикси», «Магнит». В посёлке развитая инфраструктура: детский сад, школа, поликлиника, фермерское хозяйство. На участке недвижимое имущество: хозяйственная постройка (сарай). Участок ровный, сухой, разработан. Расположен в тихом и уютном месте, недалеко от леса, растут плодовые деревья. Добраться можно по Московскому, Киевскому, Петербургскому шоссе, в 45 км от Санкт-Петербурга, или электричкой в течение 45 минут с Витебского вокзала и Купчино. Продажа от собственника. Все документы на руках. Торг уместен. По номеру телефона можно звонить с 11:00 до 23:00 и писать в What's App.

**Купить этот участок в ипотечку**

Для пользователей vsu.ru

| Стоимость недвижимости | Первоначальный взнос | Срок кредита в годах | Процентная ставка |
|------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 1 500 000 Р            | 825 000 Р            | 25                   | 8.28 %            |

**от 5 336 Р** Приблизительный ежемесячный платеж

приложение\_ПЗ....docx 08-11-2021\_13-00-....zip реквизиты.doc

Показать все

2°C Дождь со... РУС 15:38

<https://vsu.ru/r-n-gatchinskiy/p-kobralovo/sale-land-lot/33487045-15-0-sot-1500000-rub-ul-tsvetochnaya-susaninskoe-selskoe-poselenie-r-n-kingiseppskiy-kommunar>



Mail.ru: почта, по... | Входящие - Почта | Входящие - Почта | емлс гатчина - По... | Продажа участков | Купить участок за... | +

ems.ru/fullinfo/3/700085232.html

Недвижимость Петербурга | Реклама на сайте | Ипотека | Информация о EMLS.ru | Оценка квартиры | Регистрация

**МЕНЮ**

- Терминал Агента (online)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая недвижимость
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Цены на недвижимость
- Оценка квартиры
- Фотокадастры
- Ипотека

**ИНФОРМЕРЫ**

Индекс в торговом рынке жилья в СПб: 07.11.2021  
Индекс, р./кв.м: 185024  
Измен. за неделю: +0.35%

Индекс первичного рынка жилья в СПб: 07.11.2021  
Индекс, р./кв.м: 191772  
Измен. за неделю: +1.83%

[Подробная статистика за любой период](#)  
[Как поставить этот информер на свой сайт?](#)

**Продажа участка, Ленинградская область, Гатчинский район, поселок Кобралово**

Описание | Фото | Карта

ID: 17029419

+7 911 227-64-66

СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

собственник

EMLS ID: 700085232  
Даты: введена 27.06.2018, изменена 27.06.2018  
Адрес: Ленинградская обл., Гатчинский р-н Кобралово пос.

Станция:  
Расстояние от КАД: 30 км.  
Тип объекта: Участок

Цена: 999 тыс.руб.

Юридический статус: ИЖС  
Земля: 9.36 сот.  
Электричество: Есть  
Вода: Отсутствует  
Газ: нет

**Примечание**

СОБСТВЕННИК! Продам срочно земельный участок 9, 36 соток в посёлке КОБРАЛОВО Гатчинского района Ленинградской области. Участок принадлежит к землям населённых пунктов, ИЖС, границы участка определены (межевание), все документы готовы. Участок, ровный, сухой, светлый, хорошо расположен (угловой), без построек. Готов к строительству, электричество проведено (15 кВт) Находится в экологически чистом месте, чистейший воздух, вокруг тихо, спокойно, недалеко лесополоса. Улица обжита, соседи проживают постоянно, подходит для круглогодичного проживания В пешей доступности вся поселковая инфраструктура: магазины, аптека, амбулатория, детский сад, школа, почта, Сбербанк, автобусная остановка до г. Гатчина и железнодорожная станция КОБРАЛОВО (Павловск-12 минут, Купчино-30 минут, Витебский вокзал- 45 минут). В 5 км от участка г. Коммунар (поликлиника, супермаркеты, физкультурно-оздоровительный комплекс, бассейн и т.д.) Идеальное решение для строительства дома-хороший участок по хорошей цене!

ID: 17029419

+7 911 227-64-...

ЖК «Новый Леснер»  
Квартиры от 7,1 млн руб. 10 мин до м. Лесная. Старт продаж 2 очереди! ООО СЗ «Отделстрой», ПД на наш дом.рф. +7 (812) 561-37-74

КУПИТЬ КВАРТИРУ  
В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ

до 3 МЛН. РУБ

приложение\_ПЗ....docx | 08-11-2021\_13-00-....zip | реквизиты.doc

Показать все

2°C Дождь со... | РУС | 16:02

<https://www.emls.ru/fullinfo/3/700085232.html>

Приложение №4. Документы, представленные Заказчиком

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области»  
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.04.2021, поступившего на рассмотрение 12.04.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                           |                           |                   |                         |               |  |
|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|---------------|--|
| Земельный участок                         |                           |                   |                         | Раздел 1 Лист |  |
| вид объекта недвижимости                  |                           |                   |                         |               |  |
| Лист № 1 раздела 1                        | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |               |  |
| 12 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-37161380 |                           |                   |                         |               |  |
| Кадастровый номер:                        |                           | 47:23:0301008:99  |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |               |  |
|                                           |                           |                   |                         |               |  |
| Зем                                       |                           |                   |                         |               |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                           |                           |                   |                         |
|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                         |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости                  |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2                        | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 12 апреля 2021г. № КУВН-002/2021-37161380 |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 47:23:0301008:99       |                           |                   |                         |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                                                    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1                 | Муниципальное образование "Сусанинское сельское поселение" Гатчинского муниципального района Ленинградской области |
| 2  | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                    | 2.1                 | Собственность.<br>47:23:0301008:99-47/017/2018-1<br>29.01.2018 15:09:48                                            |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                          | 4.1                 | данные отсутствуют                                                                                                 |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           | не зарегистрировано |                                                                                                                    |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                                                                                                                    |
| 7  | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                                                                                                                    |
| 8  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                                                                                                                    |
| 9  | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                                                                                                                    |
| 10 | 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         |                                                                                                                    |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 | данные отсутствуют  |                                                                                                                    |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                           |                           |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| Земельный участок                         |                           |
| вид объекта недвижимости                  |                           |
| Лист № 1 раздела 3                        | Всего листов раздела 3: 1 |
| Всего разделов: 3                         |                           |
| Всего листов выписки: 3                   |                           |
| 12 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-37161380 |                           |
| Кадастровый номер:                        |                           |
| 47:23:0301008-99                          |                           |
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                           |
|                                           |                           |
| Масштаб 1:8000                            |                           |
| Условные обозначения:                     |                           |
| полное наименование должности             | подпись                   |
| М.П.                                      |                           |
| инициалы, фамилия                         |                           |



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
СУСАНИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

07.10.2021

№ 347

Об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Сусанинскому сельскому поселению Гатчинского муниципального района на IV квартал 2021года

В соответствии с Распоряжением Правительства Ленинградской области от 11 декабря 2007 года № 536-р «О полномочиях при определении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальным образованиям Ленинградской области для расчета субсидий, предоставляемых за счет средств областного бюджета Ленинградской области на строительство (приобретение) жилья», методическими рекомендациями по определению норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в муниципальных образованиях Ленинградской области в рамках реализации на территории Ленинградской области мероприятия государственных программ Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и «Комплексное развитие сельских территорий», а также мероприятие государственных программ Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» и «Комплексное развитие сельских территорий Ленинградской области», утвержденное распоряжением комитета по строительству Ленинградской области от 13.03.2020 года № 79, руководствуясь Уставом муниципального образования «Сусанинское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, администрация Сусанинского сельского поселения».

## ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилья по Сусанинскому сельскому поселению Гатчинского муниципального района на IV квартал 2021 года в размере 65 553 **(Шестьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят три рубля) 00 копеек.**

Для расчета норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию «Сусанинское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области в рамках реализации мероприятия по обеспечению жильем молодых семей ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг», государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а также основных мероприятий «Улучшение жилищных условий молодых граждан (молодых семей)» и «Улучшение жилищных условий граждан с использованием ипотечного кредита (займа)» подпрограммы «Содействие в обеспечении жильем граждан Ленинградской области» государственной программы Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области» на IV квартал 2021 года, применять показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения установленной для Ленинградской области федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

2. Настоящее Постановление вступает в силу с момента подписания и подлежит официальному опубликованию в сетевом издании «Гатчинская правда.ру».

Глава администрации  
Сусанинского сельского поселения



К.С. Морин



Приложение  
к постановлению администрации  
Сусанинского сельского поселения  
Гатчинского муниципального района  
Ленинградской области  
07.10.2021 №347

Расчет средней рыночной стоимости 1 кв.м., общей площади жилья по  
Сусанинскому сельскому поселению на 4-й квартал 2021 года:

| №<br>п/п | Наименование<br>муниципального<br>образования | Наименование<br>реквизитов<br>Постановления<br>администрации<br>поселения об<br>утверждении<br>средней<br>рыночной<br>стоимости<br>одного<br>квадратного<br>метра общей<br>площади жилья | Показатель<br>средней<br>рыночной<br>стоимости<br>одного<br>квадратного<br>метра<br>общей<br>площади<br>жилья<br>(Ср ст кв.м) | Ср квм | С т<br>дог | С т<br>кред | С т<br>стат | С т<br>строй |
|----------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-------------|-------------|--------------|
| 1        | Сусанинское<br>сельское<br>поселение          | Постановление<br>Главы<br>администрации<br>07.10.2021 №347                                                                                                                               | 65 553                                                                                                                        | 65 143 | 55 831     | 67 480      | 62 129      | 85 000       |

$$\begin{aligned} \text{Ср\_квм} &= \text{Ст\_дог} \times 0,92 + \text{Ст\_кред} \times 0,92 + \text{Ст\_стат} + \text{Ст\_строй} : 4 \\ \text{Ср\_квм} &= 55\,831 \times 0,92 + 67\,480 \times 0,92 + 62\,129 + 85\,000 : 4 = 65\,143 \\ \text{СТ квм} &= \text{Ср\_квм} \times \text{К\_дефл} \\ \text{СТ квм} &= 65\,143 \times 100,6 = 65\,553 \end{aligned}$$

Исп. Овакмян Первана Мубариз кызы.  
тел. 54-546

## Приложение №5. Документы Оценщика

### ПОЛИС № 922/1990058177 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между CAO «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «14» июля 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b> | <p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Лидер-Оценка»</b><br/> Юридический адрес: 188300, г. Гатчина, ул. Киргетова д.6а офис 7<br/> ОГРН. 1074705006221 ИНН: 4705040553<br/> E – mail: lider-ocenka@mail.ru тел. 8(81371) 3-48-19, 8-951-654-52-51<br/> р/с 40702810610000002351 банк Санкт-Петербургский РФ АО «Россельхозбанк» БИК 044030910</p> |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                              | С 00 часов 00 минут 15.07.2021 г. по 24 часа 00 минут 14.07.2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2. Объект страхования:</b>                                | <p>2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2015 года.</p> |
| <b>3. Страховой случай:</b>                                  | <p>3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.</p> <p>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.</p>                                                                                                  |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                                   | <b>100.000.000 (Сто миллионов) рублей,</b><br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>5. Франшиза:</b>                                          | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>6. Страховая премия:</b>                                  | <b>25650.00 (Двадцать пять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>                   | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>                             | - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1990058177 от 15.07.2021 г.<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Представитель страховщика: ООО А Полис</b> Код [28949354] |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Экземпляр Правил страхования  
получен Страхователем  
С упоминутыми  
Правилами страхования  
ознакомлен и согласен

Страхователь

М.П.

(подпись)



М.П.2810 (подпись, подпись)  
Старший подрайтер ЦОК  
Лихоний Е. С.  
По Доверенности № РР-Д-6595/21 14.07.2021





АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Калистратова Надежда Алексеевна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 470503045885**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**28 января 2008 года, регистрационный № 003253**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года**

Президент



Ю.В. Козырь

**0001084 \***

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

А4792



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019877-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Калистратовой Надежде Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, Т3 № 484







**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 003253 от «04» июня 2020 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 003253 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. **Калистратова Надежда Алексеевна**

Паспортные данные: Сер. 4111 №407958 выдан ТП №104 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Гатчинском р-не (код подразделения - 470-020) 12.12.2011

Адрес регистрации: 188300, Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Хохлова, д. 8, кв./ф. 377

**2. СОСТРАХОВЩИКИ:**

2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

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

**3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

**5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**

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

**7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

**9. ФРАНШИЗА:**

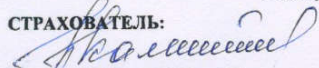
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

  
Калистратова Надежда Алексеевна

**СОСТРАХОВЩИКИ:**

От Состраховщиков:

(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков  
Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от  
СПАО «Ингосстрах» и № 5878/2019 от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0909



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 044759

Настоящий диплом выдан Калистратовой  
Надежде Алексеевне

в том, что он(а) с 12-го сентября 2005 г. по 04-июня 2006 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Санкт-Петербургском государственном  
инженерно-экономическом университете  
по программе:  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 04-июня 2006 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Калистратовой  
Надежды Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии В.С.Савин  
Ветер (директор)  
Город Санкт-Петербург 2006

МПФ Форма 1996