



**Отчет № АК-23-0603**

**ОБ ОЦЕНКЕ рыночной стоимости единого объекта недвижимого имущества (земельный участок с оставшейся частью здания 3%), расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36**

**ЗАКАЗЧИК:**

**Администрация муниципального образования Отрадненское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области**

**ОЦЕНЩИК:**

**ООО «Антарес Консалт»**

**Адрес: 196653, Санкт-Петербург, Колпино, ул. Карла Маркса, д.13, лит. А, помещ. 407, тел.: (812) 244-89-38.**

**тел. (812) 244-89-38**

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

**06.03.2023 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**24.03.2023 г.**





24.03.2023 г.

Первому заместителю главы администрации - Морозову А.С.

**ПРЕДМЕТ:** Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества

### Сопроводительное письмо

Уважаемый Александр Сергеевич!

На основании договора № АК-23-0603 от 06.03.2023 г. эксперты ООО «Антарес Консалт» провели оценку **рыночной стоимости единого объекта недвижимости по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36.**

#### СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м
1	Здание (Нежилое здание, Гостиница (оставшаяся часть здания 3 %), (оставшаяся часть здания 3 %))	47:16:0201042:103	632,2
2	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: гостиничное обслуживание)	47:16:0201042:321	1 100,0

Оценка проведена по состоянию на 06.03.2023 г. для целей принятия решения об установлении сделки купли-продажи с объектом оценки при проведении аукциона (совпадает с датой осмотра объектов оценки). Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки, действующими на территории РФ по состоянию на дату составления настоящего отчета.

На основании проведенного анализа и расчетов, с учетом допущений, принятых при проведении работы, мы оцениваем **рыночную стоимость оцениваемого имущества, в сумме (с учетом НДС в части здания):**

**1 999 000 РУБЛЕЙ**

**(ОДИН МИЛЛИОН ДЕВЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ).**

Результат стоимости рассчитан в части здания с учетом НДС, в части земельного участка - НДС не облагается.

ПООБЪЕКТНАЯ РАЗБИВКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	В том числе НДС, руб.
1	Здание (Нежилое здание, Гостиница (оставшаяся часть здания 3 %))	47:16:0201042:103	632,2	9 000	1 373
2	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: гостиничное обслуживание)	47:16:0201042:321	1 100,0	1 990 000	0
<b>Итого:</b>				<b>1 999 000</b>	<b>1 373</b>

Примечание: \*В части земельного участка НДС не облагается,

\*\*Стоимость конструкций здания приведена без учета стоимости земли.

Обстоятельства, препятствовавшие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют. Результаты оценки могут быть использованы для целей определения начальной цены при проведении аукциона по продаже в собственность единого объекта недвижимости. Если у Вас возникнут вопросы по оценке, пожалуйста, свяжитесь с нами.

Генеральный директор ООО «Антарес Консалт»



Ободов А.В.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы .....	6
2. Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки .....	7
3. Описание объекта оценки .....	8
3.1. Общие сведения об объекте оценки .....	8
3.2. Характеристика прав на объект оценки .....	8
3.3. Характеристика местоположения .....	11
3.4. Основные характеристики объекта оценки .....	16
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки .....	20
5. Характеристика рынка .....	23
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	23
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	26
5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на земельном рынке .....	27
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены недвижимости .....	27
6. Расчет стоимости объекта оценки .....	29
6.1. Выбор подходов и методов оценки .....	29
6.2. Сравнительный подход .....	31
7. Итоговая величина стоимости .....	39
Приложения .....	40
Приложение 1 Задание на оценку .....	40
Приложение 2 Порядок проведения оценки .....	41
Приложение 3 Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки .....	46
Приложение 4 Сведения об Оценщике и Заказчике .....	64
Приложение 5 Копии документов эксперта-оценщика и Оценочной компании .....	66
Приложение 6 Используемая ценовая информация .....	72

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	Единый объект недвижимости (застроенный земельный участок), расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36, в нижеследующем составе: 1. Объект капитального строительства - Здание (Нежилое здание, Гостиница (оставшаяся часть здания 3 %)), общей площадью 632,2 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201042:103; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание, площадь 1 100 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201042:321.
Тип объекта:	Недвижимое имущество
Имущественные права на объект оценки:	Собственность публично-правовых образований
Собственник объекта оценки:	Администрация МО «Город Отрадное» Адрес: 187330, Ленинградская обл., г. Отрадное, ул. Гагарина, д.1, т/ф .8-81362-40-561, эл. почта: adminorg@bk.ru ИНН 4706023896, КПП 470601001, Получатель УФК по Ленинградской области (КФ Кировского района ЛО, администрация МО «Город Отрадное», л/с 02453164180), р/сч 40204810100000002503 Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург БИК – 044106001, ОКПО – 43500227, ОКТМО – 41625104

## ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Основание проведения оценки:	Договор № АК-23-0603 от 06.03.2023 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Задачи оценки:	Информирование заказчика оценки о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая будет принята во внимание Заказчиком при принятии решения о совершении сделки купли-продаже объектом оценки
Оцениваемые права:	Собственность

## СВЕДЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРОВЕДЕННОГО ОСМОТРА ОБЪЕКТА

Дата осуществления осмотра:	06.03.2023 г.
ФИО лиц, осуществлявших осмотр:	Ободов Александр Валерьевич (представитель оценочной компании)
Место осуществления осмотра:	Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36

## РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	не применялся
Сравнительный подход	1 999 000 рублей
<b>Рыночная стоимость объекта оценки:</b>	<b>1 999 000 рублей, в том числе: Рыночная стоимость здания (гостиница) - 9 000 рублей; Рыночная стоимость земельного участка как условно свободного – 1 990 000 рублей.</b>
<b>Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки</b>	<b>1 999 000 рублей, в том числе: Рыночная стоимость здания (гостиница) - 9 000 рублей; Рыночная стоимость земельного участка как условно свободного – 1 990 000 рублей.</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результат данной оценки может быть использован для целей принятия решения относительно вероятной цены купли-продажи объекта в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета (прочие существенные ограничения отсутствуют)

## **2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Все процедуры по экспертизе и оценке выполнены со следующими основными предположениями и ограничивающими условиями:

- Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности экспертов за ее неточность не предусматривается.
- Эксперты не несут ответственности за описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.
- Настоящий отчет может быть использован только для указанных в нем целей. Эксперты не несут ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «Антарес Консалт».
- Результат данной оценки может быть использован для целей, указанных в Задании на оценку, в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

### **3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **3.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание, площадь 1 100 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201042:321 с расположенным на нем нежилым зданием (Гостиница (оставшаяся часть здания 3 %)), назначение: гостиница, 2-этажный, общая площадь 632,2 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201042:103, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36.

Для установления качественных и количественных характеристик объекта оценки были использованы информация и документы, перечисленные в приложении 2 настоящего отчета.

#### **3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Имущественные права на объект оценки: Собственность публично-правовых образований.

##### **РЕКВИЗИТЫ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Администрация МО «Город Отрадное»

Адрес: 187330, Ленинградская обл., г. Отрадное, ул. Гагарина, д.1, т/ф .8-81362-40-561,

эл. почта: adminorg@bk.ru

ИНН 4706023896, КПП 470601001,

Получатель УФК по Ленинградской области (КФ Кировского района ЛО, администрация МО «Город Отрадное», л/с 02453164180),

р/сч 40204810100000002503

Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург

БИК – 044106001, ОКПО – 43500227, ОКТМО – 41625104

##### ***Сведения об обременениях:***

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (Источник: <https://rosreestr.gov.ru/>).

##### ***Сведения о балансовой стоимости:***

Не предоставлены.



Сведения о земельном участке по данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>)

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:16:0201042:321
Дата присвоения кадастрового номера	27.08.2019
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадное городское поселение, г. Отрадное, ул. Победы, д.36
Площадь, кв.м	1100
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	гостиничное обслуживание


**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	2513687.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	06.03.2023

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 47:16:0201042:321-47/020/2019-1 от 02.09.2019
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.04.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 02.06.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 03.06.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.08.2019 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Сведения о здании по данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>)



**Здание**

Дата обновления информации: 24.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:16:0201042:103
Дата присвоения кадастрового номера	06.07.2012
Форма собственности	Муниципальная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36
Площадь, кв.м	632.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	1951
Год ввода в эксплуатацию	1951

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	819173.15
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	23.01.2023

**Ранее присвоенные номера**

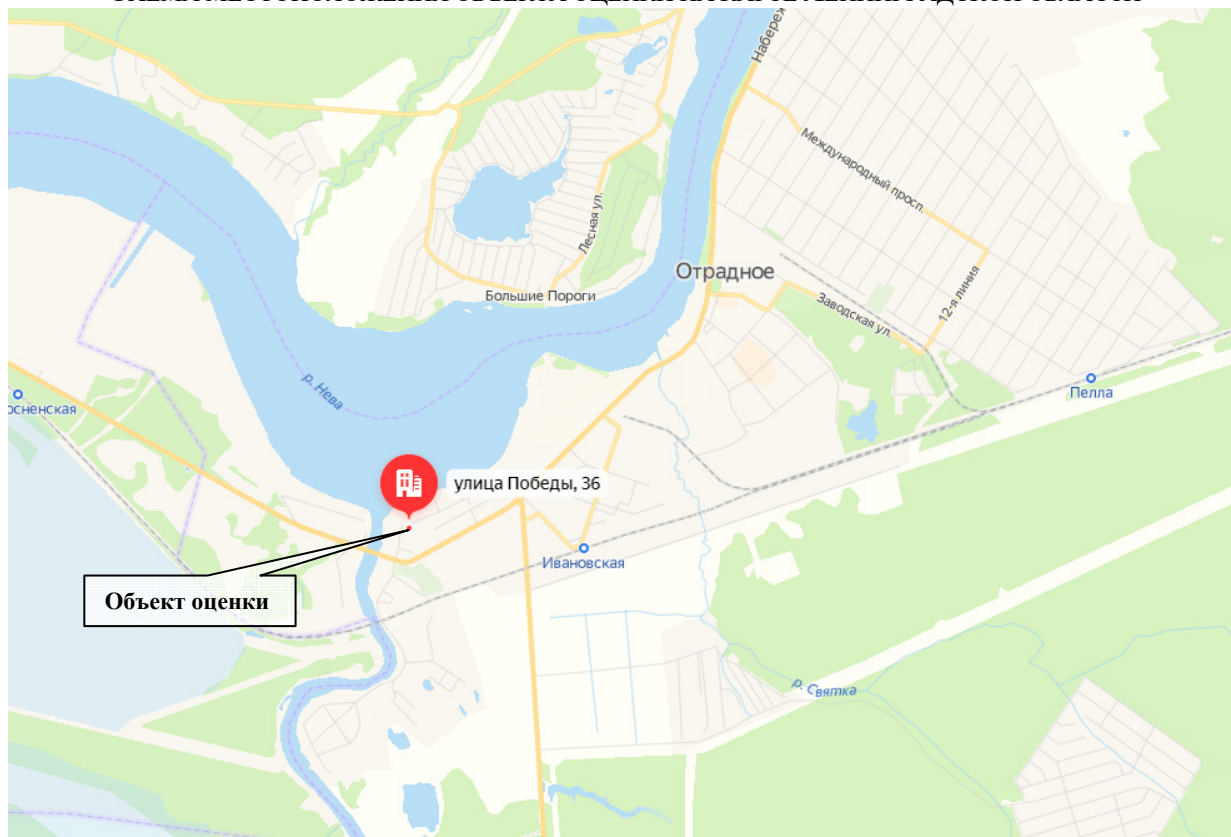
Инвентарный номер	3859
-------------------	------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47:16:0201042:103-47/020/2019-1 от 11.07.2019
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

### 3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



#### ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

**Кировский район** - муниципальное образование в центральной части Ленинградской области. Площадь района — 2,59 тыс. кв.км., что составляет 3,08 % территории области. По этому показателю район занимает 15-е место в регионе. Граничит:

- на востоке — с Волховским муниципальным районом;
- на юго-востоке — с Киришским муниципальным районом;
- на юго-западе — с Тосненским муниципальным районом;
- на западе — с городом федерального подчинения Санкт-Петербургом;
- на северо-западе — с Всеволожским муниципальным районом.

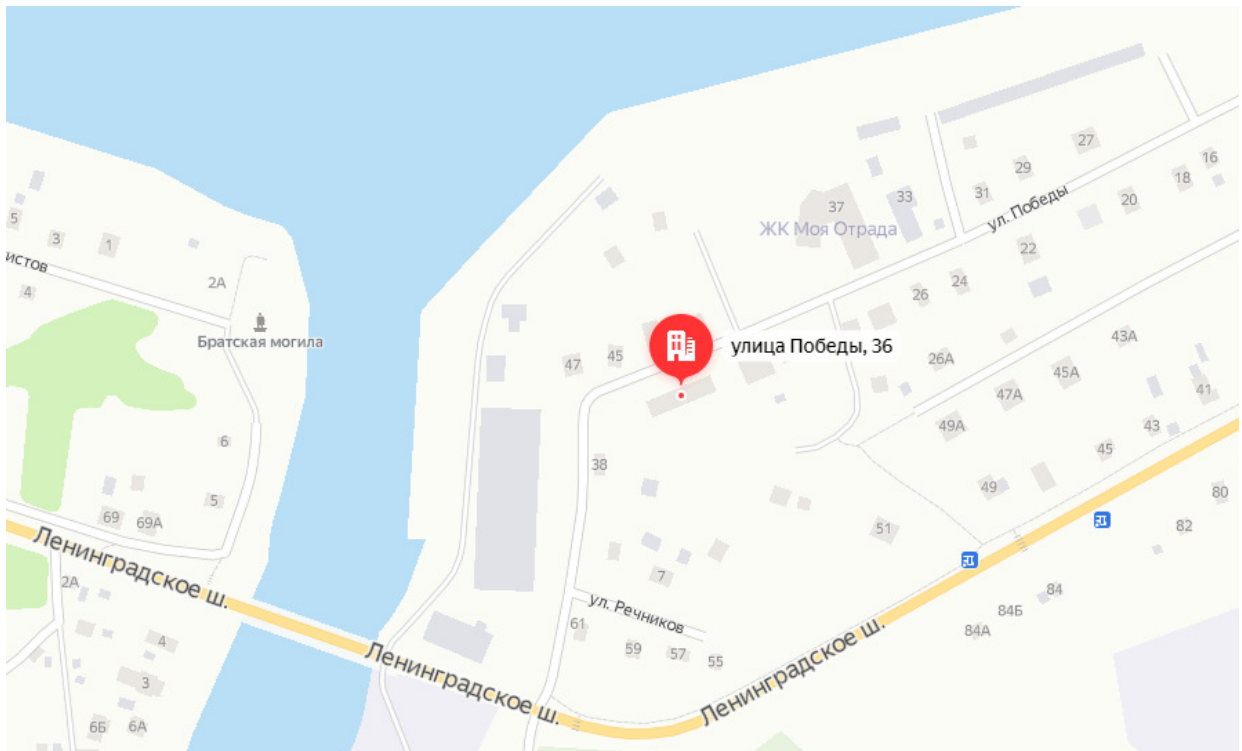
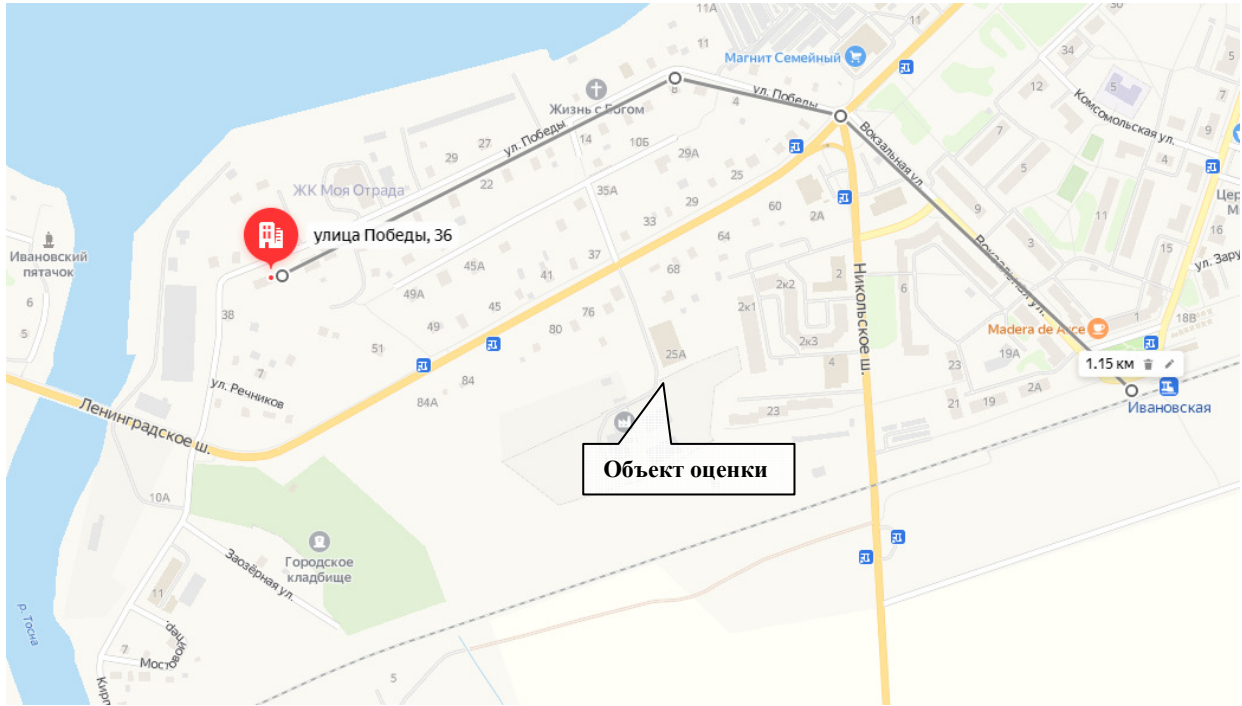
С севера территория района омывается водами Ладожского озера. На территории муниципального района расположены следующие муниципальные образования: городские поселения: Кировское, Мгинское, Назиевское, Отрадненское, Павловское, Приладожское, Синявинское, Шлиссельбургское. Сельские поселения: Путиловское, Суховское и Шумское.

**Город Отрадное** - город районного подчинения (Кировский район Ленинградской области). Образован 24 октября 1970 года из слияния поселков Ивановское, Отрадное и Усть-Тосно. Население (2010 г.) — 23 866 жителей. Город Отрадное расположен на левом берегу Невы, в 18 км от станции метро Рыбацкое, имеет общую административную границу с Санкт-Петербургом. Протяженность города вдоль Невы около 7 км, площадь — 70,1 кв.км. По территории города протекают также реки Тосна и Святка.

### ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Локально объект оценки расположен вблизи набережной реки Невы, в окружении сложившейся жилой застройки. Участок угловой (расположен на пересечении улицы Победы и внутриквартального проезда). Улица Победы характеризуется относительно невысоким уровнем локальной проходимости и проезжаемости. Транспортная доступность относительно ж/д станции «Ивановская» средняя (1,15 км).

### СХЕМА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ НА КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ РОСРЕЕСТРА

**Земельный участок 47:16:0201042:321**

Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадное городское поселение, г. Отрадное, ул. Победы, д.36  
гостиничное обслуживание

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:16:0201042:321
Кадастровый квартал:	47:16:0201042
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отрадное городское поселение, г. Отрадное, ул. Победы, д.36
Площадь уточненная:	1 100 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	гостиничное обслуживание
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	2 513 687 руб.
дата определения:	01.01.2022



**Здание 47:16:0201042:103**

Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36  
Гостиница (оставшаяся часть здания 3 %)

План ОИС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	47:16:0201042:103
Кадастровый квартал:	47:16:0201042
Адрес:	Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36
Наименование:	Гостиница (оставшаяся часть здания 3 %)
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	632,2 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	819 173,15 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	23.11.2022
дата внесения сведений:	23.01.2023
дата применения:	14.11.2022
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземные):	2
количество подземных этажей:	-
материал стен:	Деревянные
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1951
ввод в эксплуатацию:	1951

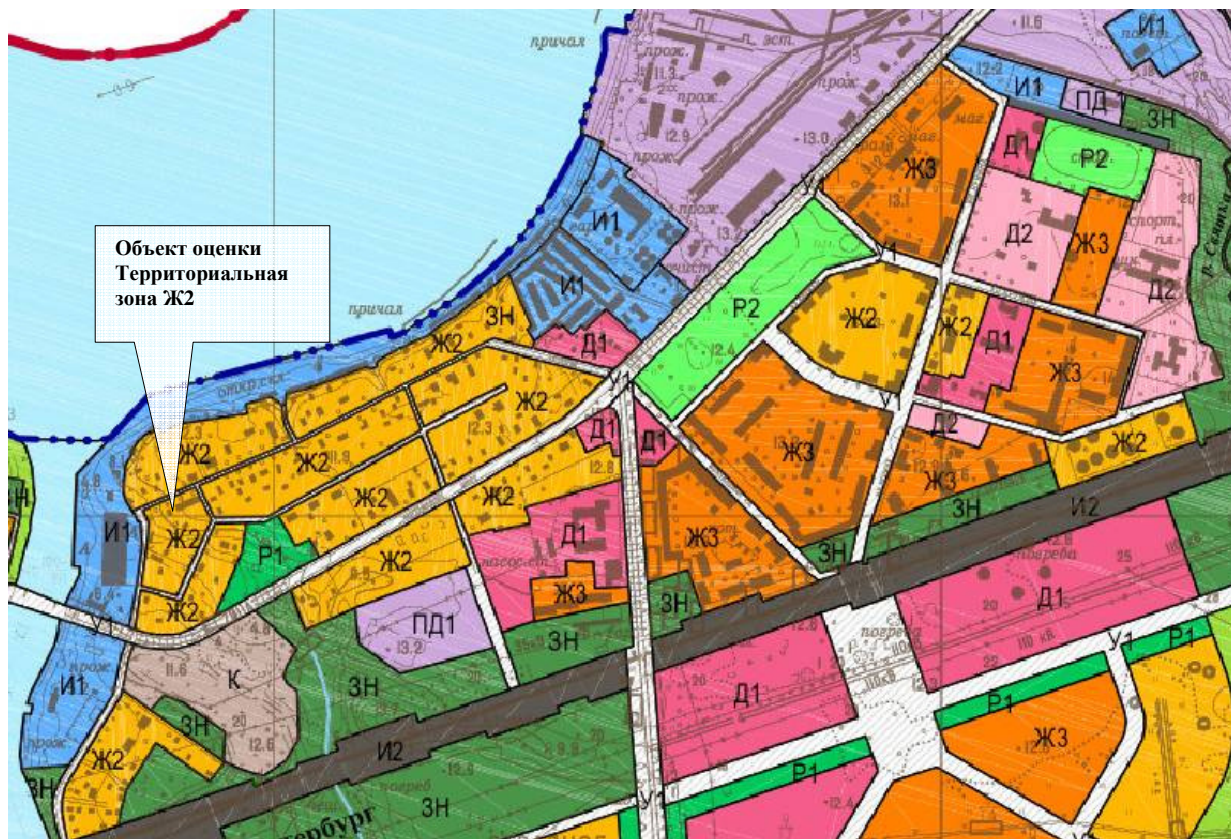


Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

### Зонирование местоположения

В соответствии с Градостроительным зонированием и Правилами землепользования и застройки МО Отраднинское городское поселение, объект оценки расположен в территориальной зоне Ж2.

КАРТА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



#### Функциональные зоны:

##### жилые

Ж1	дачного строительства, формируемая на основе существующей дачной застройки в границах населенного пункта
Ж2	малоэтажной жилой застройки с количеством этажей не более 3
Ж3	среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с количеством этажей от 4 до 8

Источник: Генерального плана Отрадненского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области (<http://otradnoe-na-neve.ru/?cat=222>)

**Основные виды разрешённого использования**

- Размещение индивидуального жилого дома (жилых домов)
- Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (\*)
- Размещение дошкольных образовательных учреждений
- Размещение учреждений начального и среднего общего образования
- Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб (\*\*)
- Размещение предприятий розничной торговли (магазинов, павильонов) (\*) (\*\*)
- Размещение аптек (\*) (\*\*)
- Размещение предприятий общественного питания (\*) (\*\*)
- Размещение спортивных сооружений открытого типа (без трибун для зрителей)
- Размещение спортивных сооружений закрытого типа
- Размещение учреждений культуры (\*) (\*\*)
- Размещение отделений банков (\*\*)
- Размещение объектов почтовой связи (\*) (\*\*)
- Размещение парков, садов, скверов, бульваров и т.п.
- Размещение объектов охраны общественного порядка (\*) (\*\*)
- Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
- Размещение домов ребёнка
- Размещение предприятий бытового обслуживания (\*) (\*\*)
- Размещение учреждений социального обслуживания
- Размещение дорог
- Размещение хозяйственных построек и площадок
- Размещение объектов благоустройства
- Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест
- Размещение объектов инженерно-технического обеспечения
- Размещение ветлечебниц без содержания животных (\*)

**Условно разрешённые виды использования**

- Размещение административных учреждений (\*)
- Размещение объектов делового и финансового назначения (офисов, представительств и т.п.) (\*)

**Размещение гостиниц**

- Размещение причалов маломерных судов
- Размещение апартамент-отелей
- Размещение культовых зданий, сооружений (без жилых объектов и кладбищ)

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

- Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест
- Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест (\*)
- Размещение хозяйственных построек и площадок
- Размещение велостоянок
- Размещение дорог
- Размещение объектов благоустройства

Источник: Правила землепользования и застройки части территории Отраденского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области (в пределах существующих границ города Отрадное); <http://otradnoe-na-neve.ru/?cat=223>

### 3.4. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### **1. Общие сведения об объекте капитального строительства (Здание)**

Объект оценки: Здание (Нежилое здание, Гостиница (оставшаяся часть здания 3 %)).

Адрес: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36.

Общая площадь: 632,2 кв. м.

Кадастровый номер: 47:16:0201042:103.

Этажность: 2

Ввод в эксплуатацию: 1951.

Кадастровая стоимость: 819 173,15 рублей (дата внесения - 23.01.2023 г.)

Источник: Выписка из ЕГРН на Здание от 06.03.2023 г, данные Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru>).

Характеристика конструктивных элементов (по данным Технического паспорта по состоянию на 17.06.2017 г.):

- Фундамент – бутовый ленточный, бетонная забиркой;
- Стены – рубленные из бревен, диаметром 220 мм;
- Перегородки – дощатые;
- Перекрытия (междуэтажные и чердачное) – деревянные, утепленные;
- Кровля – шиферная.
- Полы – дощатые, линолеум, кафель частично.
- Оконные проемы – по два глухих переплета в проеме, окрашены.
- Дверные проемы – обшивка вагонкой, окраска масляной краской.

Отделка внутренняя: обои, окраска, кафель, плиты, ДВП, оргалит.

Отделка наружная: обшивка вагонкой, окраска масляной краской.

Санитарные и электро-технические устройства:

- Центральное отопление – не функционирует;
- Водопровод – не функционирует;
- Канализация – не функционирует;
- Раковина – есть;
- Электроосвещение – отключено.

Источник: по данным Технического паспорта по состоянию на 17.06.2017 г.

#### **Характеристика строения по данным визуального осмотра 06.03.2023 г.:**

Здание находится в состоянии, пострадавшем в результате пожара, полностью выгорело и утратило свою конструктивную целостность в части кровли, стен и перекрытий. По состоянию на дату оценки сгоревшие оставшиеся конструкции здания не были разобраны после ликвидации пожара. По данным выписки из ЕГРН на здание от 06.02.2023 г., оставшаяся часть здания – 3%. По состоянию на дату оценки выгоревшие конструкции здания находятся под частичным снежным покровом, просматриваются ограниченно. В связи с этим, факт сохранения конструкций фундамента, а также его состояния, визуально при проведении осмотра установить не было возможности.



## **2. Общие сведения о земельном участке**

Объект оценки: земельный участок.

Адрес: Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36.

Категория земель: земли населенных пунктов.

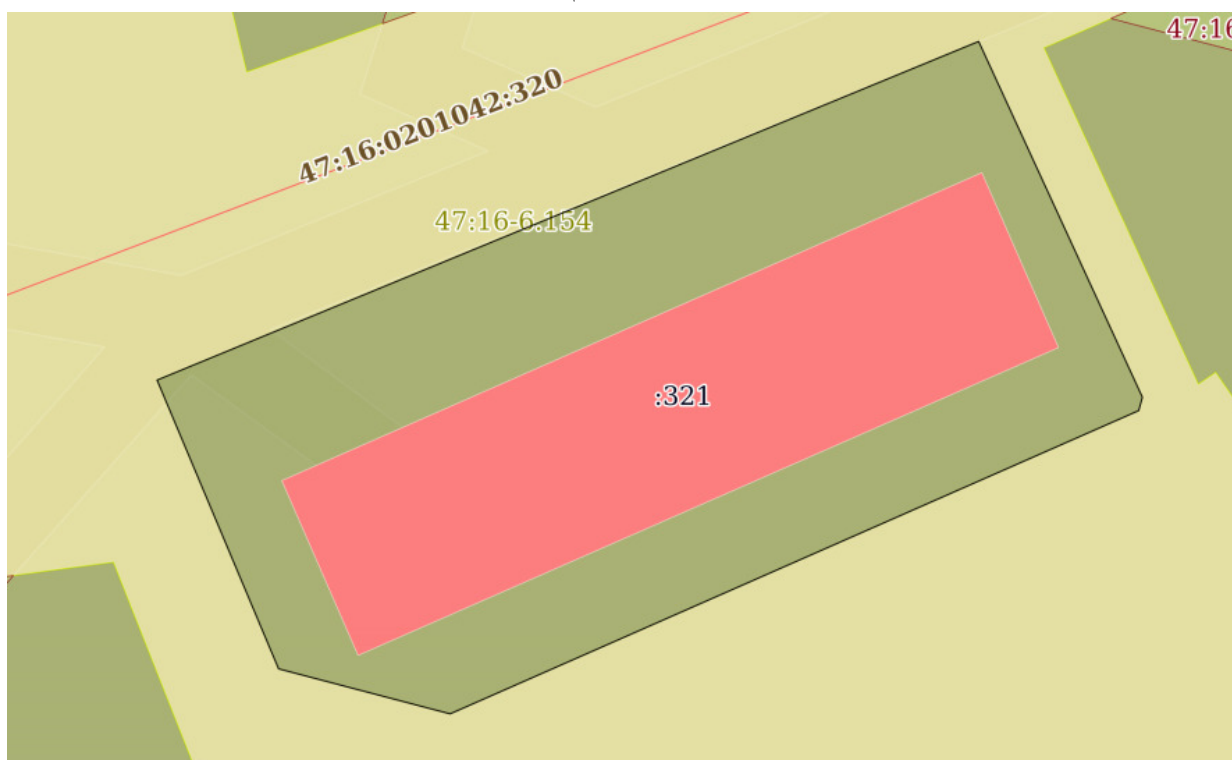
Разрешенное использование: гостиничное обслуживание.

Площадь 1 100 кв. м.

Кадастровый номер: 47:16:0201042:321.

Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок от 22.03.2023 г.

СХЕМА ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок от 22.03.2023 г.

Ограждение участка по периметру отсутствует. Качество подъездных путей – хорошее. Действующие коммуникации на оцениваемом участке отсутствуют.

Источник: Технический паспорт по состоянию на 29.08.2006 г.

ОБЩИЙ ВИД ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ



ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ



БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ



## 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### ТЕХНОЛОГИЯ АНАЛИЗА

- Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:
- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующих объектов. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д.
- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньшую, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость будущих доходов ( $NPV$ )  $>0$ .
- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.
- На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью:  $NPV = \max(NPV_i)$ , где  $i$  - рассматриваемая функция.

Особенностью анализа наилучшего и наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- участка земли как условно свободного;
- участка земли с улучшениями.

Учитывая тот факт, что по состоянию на дату оценки ранее расположенный в границах участка объект капитального строительства полностью пострадал в результате пожара, в рамках текущего раздела анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями не проводится.

## АНАЛИЗ ННЭИ УСЛОВНО СВОБОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Анализ ННЭИ условно свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений.

### ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

В соответствии с действующим законодательством в области зонирования, рассматриваемый участок находится в пределах территориальной зоны Ж2 (малоэтажной жилой застройки с количеством этажей не более трех). Категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: гостиничное обслуживание (Источник: Выписка из ЕГРН на земельный участок).

В соответствии с Приложением к Приказу Минэкономразвития России от 4 февраля 2019 г. N 44 «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков», участки с назначением «гостиничное обслуживание» (код зоны 4.7) предназначены для размещения гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

Таким образом, юридически допустимыми функциями условно свободного земельного участка является: сфера услуг (гостиница, пансионат, гостевой дом).

### ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Существующие физические характеристики участка позволяют реализовать все юридически допустимые функции.

### ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

На основе анализа характеристик местоположения участка необходимо отметить следующее:

- участок расположен в городе Отрадное, с численностью населения 25 203 человек;
- г.Отрадное является развитым промышленным центром Кировского района. Наиболее крупными предприятиями города являются завод «Пелла», Ленинградский мачтопропиточный завод, Кондитерское объединение «Любимый Край», АООТ «Технопром», «Невский завод «Электроцит», Опытный завод электромонтажных изделий, относящийся к тресту «Гидроэлектромонтаж». ОАО «Ленречпорт», ОАО «Тубопласт-Отрадное» и относящиеся к компании «Heinz» ООО «Петропродукт-Отрадное»;
- территория объекта оценки расположена вблизи набережной реки Невы, в тихом месте города, в окружении частного сектора,
- транспортная доступность объекта средняя, в 200-ых метрах от объекта оценки находится Ленинградское шоссе, по которому проходят маршруты муниципального и коммерческого наземного транспорта в сторону Санкт-Петербурга (около 40 минут езды), либо в сторону г.Кировска (около 15-ти минут).
- В ближайшем окружении находятся все необходимые социально значимые объекты.

Учитывая вышесказанное, можно отметить, что реализация сферы гостиничного обслуживания в рассматриваемом местоположении является экономически целесообразной в следующих срезах:

1. Для обеспечения временного проживания командированных сотрудников для близлежащих предприятий;
2. Гостиничное обслуживание в сфере туризма.

Таким образом, на этапе экономической целесообразности наиболее приемлемыми функциями для реализации на условно свободном земельном участке принята функция сферы услуг (гостиница, пансионат, гостевой дом), а также административно-бытовая как

вспомогательная.

#### ФИНАНСОВАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Характеристика расположения участка, а также масштаб рассматриваемого участка свидетельствует о возможности привлечения финансирования для реализации функций, отобранных на предыдущем этапе.

#### МАКСИМАЛЬНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ

Объектом оценки является земельный участок ликвидного масштаба, рядом проходят все необходимые инженерные коммуникации (горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, канализация).

Следует отметить, на этапе максимальной продуктивности приемлемой функцией для реализации на условно свободном земельном участке принята функция сферы услуг (гостиница, пансионат, гостевой дом), а также административно-бытовая как вспомогательная.

**Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием условно свободного земельного участка является функция сферы услуг (гостиница, пансионат, гостевой дом), а также административно-бытовая как вспомогательная.**

#### Выводы по анализу ННЭИ

На основе проведенного выше анализа ННЭИ были сделаны следующие выводы:

- ННЭИ условно свободного земельного участка: принята функция сферы услуг (гостиница, пансионат, гостевой дом), а также административно-бытовая как вспомогательная;
- ННЭИ земельного участка с существующими улучшениями – не проводится.

Таким образом, для обоих срезов анализа ННЭИ совпадают выводы относительно эффективности функционального использования.

**Вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является принята функция сферы услуг (гостиница, пансионат, гостевой дом), а также административно-бытовая как вспомогательная.**

## 5. ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА

### 5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Президиум правительственной комиссии по повышению устойчивости российской экономики в условиях санкций констатировал, что после серии «ударов» со стороны недружественных стран отечественная экономика не просто выстояла, но и демонстрирует показатели, лучшие, чем прогнозировалось. В то же время, очевидно, что по ряду ключевых направлений необходимы дальнейшие структурные преобразования, невозможные без участия государства.

Выступая на правкомиссии, первый вице-премьер Андрей Белоусов, отметил, что «общая картина» в экономике, - «она лучше, чем нам представлялось раньше». По его словам, в этом году спад ВВП составит менее 3%, а в следующем – 0,6-0,8%. «Это создаёт очень хорошие условия и для роста реальных доходов населения, и для роста доходов бюджета в следующем году и, соответственно, в 2024–2025 годах. Но за это, конечно, надо побороться», - отметил заместитель председателя правительства РФ. Такая оценка является гораздо оптимистичнее прежних. Например, весной Минэкономразвития прогнозировало падение ВВП почти на 8%.

Среди важнейших показателей Андрей Белоусов назвал оживление внутреннего и потребительского спроса, которые тесно связаны между собой. По его словам, в июле рост кредитов нефинансовым организациям составлял чуть больше 1%, а до этого практически отсутствовал, то в августе он составил 2,3%.

Первый вице-премьер также констатировал постепенное оживление потребительского спроса, что является еще одним важным признаком устойчивой экономики. Причем это касается как продовольственных, так и непродовольственных товаров. «Скорее всего, пик спада потребительского спроса мы уже прошли и уже вышли на траекторию роста. Какой будет градиент, угол наклона этой кривой – этот вопрос в том числе зависит и от действий правительства», - сказал чиновник, выразив мнение, что «самые худшие времена мы прошли во II квартале, и дальше будет постепенное улучшение». По его прогнозам, если по итогам этого года будет зафиксирован спад потребления на 4%, то уже в следующем году можно ожидать роста 2,5-3%. Уровень инфляции за год по новым оценкам составит 12–13%, что также гораздо более оптимистично, чем ожидалось еще два-три месяца назад, и сопоставимо с инфляцией на Западе.

Как отметила заместитель начальника отдела аналитических исследований Института комплексных стратегических исследований (ИКСИ) Вера Кононова, слова Андрея Белоусова о состоянии экономики, безусловно, внушают оптимизм, однако было бы опрометчиво считать, что пик кризиса пройден, и дальше экономика будет восстанавливаться сама собой.

«Действительно, быстрого эффекта от санкций, на который рассчитывали их инициаторы, не получилось. Во многих (хотя и не во всех) случаях отказ зарубежных поставщиков от работы с российским рынком был смягчен наличием товарных запасов, что позволило выиграть определенное время на поиск нового поставщика. Своевременная легализация «параллельного импорта» также способствовала снятию проблемы дефицита, которая сначала достаточно остро встала на ряде рынков. В последнее время появляются примеры новых производств, которые российские производители смогли оперативно развернуть в новых условиях», - сказала она.

Особое внимание власти уделяют ситуации в инвестиционной сфере. Как отметил Андрей Белоусов, здесь картина складывается «более сложная и неоднозначная». Вопреки прогнозу инвестиционного спада в годовом выражении на 20%, этого произойти не должно. «Но уже сейчас по первичной статистике, Минэкономразвития нам доложило, скорее всего, спад во II квартале вообще не будет зафиксирован или будет очень небольшой. Это связано с тем, что предприятия, бизнес отреагировал на санкционные ограничения ровно наоборот, чем это предполагалось авторами санкций. То есть вместо

того, чтобы бросить инвестиции, наоборот, предприятия стали стремиться завершить инвестиционные программы там, где это могло быть», - пояснил вице-премьер.

Основной задачей сейчас является «разогрев инвестиций» по всем направлениям, чтобы минимизировать спад, которого, скорее всего, полностью избежать не удастся и который в этом году ожидается на уровне 2%.

Вера Кононова считает, что новая структурная трансформация экономики, адекватная возникшим после начала спецоперации вызовам, находится еще в самом начале. Инвестиционные проекты требуют существенных затрат, в особенности если их реализация сопряжена с поставками импортного оборудования. В ряде случаев вызывают вопросы перспективы окупаемости инвестиций. «При этом та поддержка, которая оказывается бизнесу со стороны правительства (включая отсрочку уплаты страховых взносов для ряда отраслей за II-III кварталы 2022 г., субсидирование процентных ставок для отдельных категорий заемщиков, отмену проверок бизнеса), важна, но вряд ли достаточна для того, чтобы переломить серьезные факторы, сдерживающие реализацию инвестиций. Не случайно Андрей Белоусов также обозначил инвестиционную сферу как одну из наиболее проблемных, где пик спада ожидается на IV квартал текущего года», - считает эксперт.

Поэтому, уверена аналитик, то, что экономика смогла «удержаться на плаву», сейчас должно рассматриваться не как повод к сворачиванию мер поддержки, а наоборот, как сигнал к наращиванию усилий прежде всего по тем направлениям, где бизнес сталкивается с наибольшими сложностями. «В первую очередь, это работа финансовой системы, обеспечение бизнеса (причем из разных отраслей и регионов страны) доступным финансированием как для осуществления инвестиционных планов, так и для текущей деятельности, за счет развития региональных банков, а также рынка ценных бумаг», - отметила заместитель начальника отдела аналитических исследований ИКСИ.

Не менее важно, по словам Белоусова, справиться с ограничением импорта, которое является «одним из главных инструментов, точнее рычагов, вообще всей логики санкционного воздействия на нашу страну». Сейчас он находится примерно на уровне 65–70% по сравнению с показателями предыдущего года, тогда как на пике он «проседал» примерно в два раза. При этом потребительский импорт практически восстановился. «Ключевую роль здесь, конечно, сыграла как раскатка новых маршрутов, так и самое главное – это разрешение параллельного импорта», - пояснил Белоусов. При общем сокращении импорта на 30%, так называемый критический импорт снизился примерно на 11–12%. «То есть остальной импорт, он сократился и достаточно успешно заполняется сейчас нашим собственным производителем. И это является одним из источников той позитивной динамики, о которой я говорил», - уточнил вице-премьер.

Если с сырьевым экспортом ситуация может развиваться по-разному, то на несырьевом направлении, признал Белоусов, «мы потеряли рынки Европы» - поставки несырьевого экспорта сократились больше чем на 13%, а по итогам года спад может достигнуть 17%.

По мнению Веры Кононовой, в этом направлении необходима также активная работа по снятию транспортно-логистических ограничений для бизнеса, включая модернизацию транспортной и логистической инфраструктуры не только внутри страны, но и создания транспортно-логистических центров за рубежом, в дружественных странах, откуда могут быть налажены необходимые поставки критически важного импорта. «Эти же центры могут стать подспорьем для экспортных поставок российской продукции», - уточнила она.

Андрей Белоусов в ходе выступления на президиуме правительственной комиссии сообщил, что, помимо уже реализуемых мероприятий, позволивших избежать катастрофических последствий для экономики, разрабатываются и новые меры, призванные поддержать отечественный бизнес и дать толчок для дальнейшего экономического развития.

Озвученные Белоусовым предложения поддержал председатель правительства Михаил Мишустин. Он обратил внимание на важность наращивания инвестиционной активности, в том числе в инновационных, высокотехнологичных отраслях, развития логистики через дружественные страны для снижения издержек бизнеса. Также глава правительства отдельно обратил внимание на поддержку промышленности. «Это субсидирование процентных ставок, это специальные программы Минпромторга, льготирование, региональные программы. Всё это даёт возможность опереться на собственную промышленность и серьёзно заниматься собственным производством», - заключил



Мишустин.

Начиная с конца февраля правительство реализовало ряд мер, которые доказали свою целесообразность и способствовали сохранению устойчивости экономики. Например, представители малого и среднего бизнеса одной из самых эффективных считают введение практически полного моратория на проверки предприятий МСП. Еще одной экстренной, но по-настоящему действенной мерой стало решение о продлении действия ряда разрешений и лицензий, упрощение условий ввоза и сертификации продукции, также вносят свой вклад программы льготного кредитования. Все перечисленные и другие мероприятия помогли создать «подушку безопасности», не давшую «разбиться» российскому бизнесу и экономике в целом, создали благоприятные условия для поддержания инвестиционного климата. По словам Михаила Мишустина, «за прошедшие месяцы многие из принятых первоочередных мер показали свою эффективность и могут быть продлены».

*Источник: <https://expert.ru/2022/09/6/ekonomika-vystoyala-no-rasslablyatsya-rano/>*

## 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В отечественной практике можно выделить следующие типы рынков недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход ее владельцу (офисные, торговые, производственные, складские помещения);
- рынок земельных участков.

В соответствии с вышеприведенной классификацией, с учетом характеристик оцениваемого объекта, объект оценки относится к рынку земельных участков (с имеющимися улучшениями).

**Земельный рынок может быть сегментирован** в зависимости от категории земель:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, Т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- под многоквартирную застройку;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий

важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/forum/?showtopic=1120>.

### **5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ РЫНКЕ**

По состоянию на дату оценки, рынок земельных участков под коммерческую застройку в Отрадненском городском поселении достаточно активен.

Согласно данным Интернет-ресурсов (<https://www.avito.ru>, <https://spb.domclick.ru>, <https://spb.cian.ru>),

Диапазон ценовых предложений находится в ценовом диапазоне 100 000 – 400 000 руб./сотку. Нижняя граница соответствует участкам под промышленно-складское использование. Верхняя граница соответствует земельным участкам под административно-торговую функцию с улучшениями / под жилищное строительство.

### **5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

#### **АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ**

Взаимодействие отмеченных ниже факторов, в конечном счете, определяет состояние и динамику спроса и предложения на рынке. При этом направленность их влияния может как совпадать, так и быть противоположной для спроса и предложения. Например, снижение доступности кредитных ресурсов (рост ставок процента) уменьшает возможности потребителя по приобретению недвижимости, т.е. ведет к снижению спроса и увеличивает издержки строителей, т.е. снижает предложение на рынке, и в результате устанавливается новая цена равновесия, отличная от первоначальной.

#### **1. Экономические:**

- Увеличение потока инвестиций в экономику;
- Уровень экономического роста;
- Покупательная способность потребителей.

Степень влияния очень высокая в связи с тем, что благосостояние потребителя напрямую определяет спрос на рынке, и соответственно влияет на развитие рынка в целом.

#### **2. Политические:**

- Повышение рейтинга России как инвестиционно привлекательной страны с невысокой долей риска;
- Реализация целевых жилищных программ;
- Интеграция России в мировую экономику;
- Законодательная база (налоговая, арендная, строительная);

- Политическая ситуация в России.

Влияние данной группы факторов значительное. Стабильная политическая ситуация повышает уровень доверия и инвестиционную привлекательность российского рынка. Стабилизация политических факторов напрямую влияет на развитие рынка недвижимости.

**Вывод:** на соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости влияет целый ряд факторов. Состояние рынка характеризуется значениями его основных параметров, изменяющихся под воздействием внутренних и внешних факторов и образующих устойчивые соотношения (пропорции). Внутренние факторы представляют собой направленный совокупный результат деятельности различных экономических субъектов на жилищном рынке. Внешние факторы представляют собой результат взаимодействия субъектов жилищного рынка с другими секторами экономики и влияния государственного регулирования.

*Источники: [http://alversch.ru/finansy-dengi-kredit\\_2/analiz-sprosa-i-predlozheniya-na-rynke-zhilya\\_hhg2.html](http://alversch.ru/finansy-dengi-kredit_2/analiz-sprosa-i-predlozheniya-na-rynke-zhilya_hhg2.html); <https://studfiles.net/preview/2098884/>*

## 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

**Сравнительный подход** к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком. Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 2-3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам. Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подходов, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

**Затратный подход** основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что рационально мыслящий инвестор не заплатит за объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на создание (либо приобретение) объекта, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости объекта. Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью создания (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на создание (приобретение) точной копии оцениваемого объекта. Стоимость замещения – это стоимость создания (приобретения) нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

**Доходный подход** представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения объектом. Доходный подход к оценке включает два метода:

метод прямой капитализации;

- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от

операций с объектом представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

#### **Выбор подходов и методов оценки**

Реализация трех подходов к оценке позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены. При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

При применении методов сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется на основании сравнительного анализа продажи аналогичных объекту оценки объектов. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между объектом-аналогом и оцениваемым объектом. Учитывая наличие на рынке купли-продажи сопоставимых объектов с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам, сравнительный подход к оценке оцениваемого единого объекта недвижимости применялся.

В соответствии с действующей редакцией на дату оценки Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

Таким образом, учитывая тот факт, что объект капитального строительства в составе оцениваемого единого объекта недвижимости практически полностью выгорел после пожара (надземная часть конструкций здания не сохранилась), а также то, что установление степени сохранности фундамента и оценка износа сохранных конструкций не может быть установлена на дату проведения оценки (фундамент находится под обрушившимися обгоревшими остатками строения), затратный подход к оценке объектов не применялся.

Методы доходного подхода основаны на определении текущей стоимости ожидаемых в будущем доходов от использования объекта оценки. Учитывая неразвитость рынка аренды сопоставимых с оцениваемым имущественным комплексом объектов сравнения в рассматриваемом местоположении, доходный подход к оценке объекта оценки не применялся.

**Таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки рыночной стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости был применен сравнительный подход для оценки единого объекта недвижимости.**

## 6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости единого объекта недвижимости проводилась с применением методов сравнительного подхода с помощью информации об объектах сравнения в ходе последовательного применения трех методов: построение корректировочной таблицы; проведение качественного анализа; построение регрессионной модели.

Данная техника описана Кузнецовым Д.Д. в 2000 году, официально опубликована в научном электронном журнале «Проблемы недвижимости» («Проблемы недвижимости», дайджест за 2000 год, часть 1, стр. 27-34 «Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к квалиметрической модели»).

Основными критериями выбора объектов сравнения являлись: соответствие зоны расположения, а также соответствие типа функционального использования объектов сравнения и объекта оценки. При этом при определении типа функционального использования объектов были использованы результаты анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Критериями отбора объектов являлись:

- местоположение – Кировский район Ленинградской области;
- тип объектов – земельные участки как с улучшениями, так и свободные;
- категория – земли населенных пунктов;
- назначение – коммерческое;
- масштаб – различный, в зависимости от имеющейся ценовой информации;
- масштаб – до 30 сот.

В настоящее время на рынок выставлено достаточное количество объектов сравнения, сопоставимых с оцениваемым объектом по местоположению. Итоговая выборка объектов сравнения была сформирована из участков, наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены ниже. Источниками для поиска объектов сравнения являлись данные о ценах на объекты, подобные оцениваемому, полученные от участников рынка; информация, представленная в доступных экспертам листингах и каталогах, в сети Интернет.

Информация об объектах сравнения была дополнительно уточнена экспертом в ходе телефонного интервьюирования собственников земельных участков, выставленных на рынок, или их представителей.

ТАБЛИЦА ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

№ п/п	Объект, адрес	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. /кв.м	Характеристика объекта	Источник
1	Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, Ленинградское ш., 1Ж	22 100,0	24 800 000	1 122	Участок находится между рекой Нева и предприятием со всей инфраструктурой. На электроэнергию есть договор с ЛОЭСК на подключение 150 кВт. (стадия проектирования). Зарегистрирован сервитут - право прохода и проезда, безвозмездно, бессрочно. Земли населённых пунктов Разрешенное использование: для эксплуатации производственных зданий.	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/274750251/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/274750251/</a>
2	Ленинградская область, Кировский р-н, Кировское городское поселение, Кировск, Железнодорожная ул., 27	2 000	2 000 000	1 000	Коммерческая земля. Разрешенное использование - Производственная деятельность. Возможность использования земли по ПЗЗ: -Размещение производства не выше 3 класса опасности -Размещение коммерческих и некоммерческих организаций -Размещение объектов общественного питания -Размещение ветеринарных поликлиник -Размещение складского помещения -Стоянки автомобильные -Предприятия автосервиса -Размещение бизнес центров -Фитнес центров -Производственные помещения, и др. ВОЗМОЖНОСТЬ перевод ВРИ под ваше назначение. Эл-во рядом стоит подстанция. Увеличение не ограничено. Участок расположен в черте г. Кировска. отличные подъездные пути, хорошая развязка. Сухой участок на возвышенности.	<a href="https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_kirovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promn_oznacheniya_18_86694101">https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_kirovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promn_oznacheniya_18_86694101</a>
3	Ленинградская область, Кировск, Дубровская улица, 4	2 500	8 000 000	3 200	Участок выровнен, отсыпан, огражден, освещение, подъездные пути -асфальт. Эл-во 15 квт. Увеличение не ограничено. Водоснабжение, канализация централизовано. Газ в 100 метрах, получено разрешение на подключение. На участке построены фундамент под ангар 1409 кв.м. состоит из 3 отсеков. площадь каждого отсека 300 кв.м. 15*20. Земли населенных пунктов. Для иных видов жилой застройки.	<a href="https://onrealt.ru/kirovsk/kypit-uchastok/34626589">https://onrealt.ru/kirovsk/kypit-uchastok/34626589</a>



№ п/п	Объект, адрес	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. /кв.м	Характеристика объекта	Источник
4	Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, мкр. "Петрушинское поле", ул. Полевая, уч. 30	29 321,0	45 000 000	1 535	Участок 2.93 га Продается земельный участок площадью 2.9 Га в микрорайоне "Петрушинское поле", города Отрадное, Ленинградской области. Участок в собственности. Кадастровый номер: 47:16:0201003:30. Разрешенное использование: для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения: база отдыха. Рельеф участка ровный, без перепада высот. Имеется возможность подключения к общегородским сетям электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения. Территориальная зона ТЖ-3 - Среднеэтажной жилой застройки. Экологически чистый район. Рядом лесополоса и база отдыха.	<a href="https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_otradnoe_uchastki/uchastok_2.93_ga_izh_s_2106078206">https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_otradnoe_uchastki/uchastok_2.93_ga_izh_s_2106078206</a>

II. С помощью построения корректировочной таблицы экспертами были устранены различия между объектами сравнения и объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

- Тип передаваемых прав: корректировка на тип передаваемых прав определялась, исходя, из предположения о том, что при продаже объектов сравнения будет передан аналогичный набор прав.
- Условия финансирования: при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот.
- Условия сделки: Корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в ценах предложения и сделки для данного сегмента рынка на основе данных специалистов компаний, занимающихся продажей подобного рода объектов (Бекар, Андреева Александра +7-911-971-33-79, Петербургская недвижимость 335-55-55, Аркада 327-16-80), по информации которых по состоянию на дату оценки скидка на торг для данного сегмента рынка составляет 6-16%, что в среднем составляет 11%.
- Условия рынка: объекты сравнения присутствуют на рынке по состоянию на дату оценки, их цены продаж не требуют корректировки по данному фактору.

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов сравнения, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

В качестве основных ценообразующих факторов были рассмотрены основные ценообразующие параметры.

При этом была использована следующая шкала оценки:

«2» – характеристики объекта - аналога абсолютно превосходят характеристики объекта оценки (наилучшая характеристика);

«1,5» -характеристика объекта-аналога значительно превосходят характеристики объекта оценки

«1» – характеристики объекта - аналога превосходят характеристики объекта оценки;

«0,5» - характеристики объекта - аналога незначительно превосходят характеристики объекта оценки;

«0» – объект оценки и объект - аналог имеют аналогичные характеристики;

«-0,5» - характеристики объекта - аналога незначительно уступают характеристикам объекта оценки;

«-1» – характеристики объекта - аналога уступают характеристикам объекта оценки;

«-1,5» – характеристики объекта - аналога значительно уступают характеристикам объекта оценки;

«-2» – характеристики объекта - аналога абсолютно уступают характеристикам объекта оценки (наихудшая характеристика относительно объекта оценки).

Для более точного учета влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость земельного участка, экспертами была рассчитана система весов каждого фактора.

Расчет системы весов интенсивности влияния рассматриваемых ценообразующих факторов выполнен на основе техник метода анализа иерархий (описание метода см. Приложение настоящего отчета) и приведен в следующей таблице ниже.

КАРТА ВЕСОВ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

№ п/п	Характеристики	1	2	3	4	5	6	7	Среднее значение	Вес фактора
1	Преимущества/недостатки локального местоположения	1,00	1,50	1,00	1,50	3,00	3,00	3,00	1,80	23%
2	Статус земельного участка	0,67	1,00	0,67	1,00	2,00	2,00	2,00	1,20	15%
3	Качество подъездных путей	1,00	1,50	1,00	1,50	3,00	3,00	3,00	1,80	23%
4	Уровень социального развития окружения	0,67	1,00	0,67	1,00	2,00	2,00	2,00	1,20	15%
5	Локальное окружение	0,33	0,50	0,33	0,50	1,00	1,00	1,00	0,60	8%
6	Наличие/качество инженерных коммуникаций	0,33	0,50	0,33	0,50	1,00	1,00	1,00	0,60	8%
7	Наличие улучшений участка	0,33	0,50	0,33	0,50	1,00	1,00	1,00	0,60	8%
	Сумма	4,33	6,50	4,33	6,50	13,00	13,00	13,00	7,79	100%
	L max	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7,00	
	Индекс согласованности экспертных оценок								0,000	
	Индекс случайной согласованности								1,45	
	Отношение согласованности								0,00%	

Для определения итогового значения стоимости по скорректированным ценам продаж объектов сравнения были построены регрессионные модели зависимости базовой скорректированной цены от значения суммарной корректировки объекта-аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик объектов. Были рассмотрены линейная и экспоненциальная зависимости. Критерием выбора наилучшей модели являлся максимум коэффициента детерминации R<sup>2</sup>.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОХРАНЕННЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЯ

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4	Вес фактора
Местоположение	Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36	Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, Ленинградское ш., 1Ж	Ленинградская область, Кировский р-н, Кировское городское поселение, Кировск, Железнодорожная ул., 27	Ленинградская область, Кировск, Дубровская улица, 4	Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, мкр. "Петрушинское поле", ул. Полевая, уч. 30	
Цена предложения, руб.	x	24 800 000	2 000 000	8 000 000	45 000 000	-
Площадь, кв.м.	1 100,00	22 100,0	2 000,0	2 500,0	29 321,0	-
Цена предложения, руб./кв.м (НДС не облагается)	x	1 122	1 000	3 200	1 535	-
<b>1. Количественные корректировки</b>						
Тип передаваемых прав	собств.	аналог	аналог	аналог	аналог	-
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	1 122	1 000	3 200	1 535	-
Условия финансирования	типич.	типич.	типич.	типич.	типич.	-
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	1 122	1 000	3 200	1 535	-
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	-
Корректировка, %	x	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	999	890	2 848	1 366	-
Условия рынка (время продажи)	ноя.22	ноя.22	ноя.22	ноя.22	ноя.22	-
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	999	890	2 848	1 366	-
<b>Базовая скорректированная цена, руб./кв.м (с учетом НДС)</b>		<b>999</b>	<b>890</b>	<b>2 848</b>	<b>1 366</b>	-
<b>2. Качественный анализ</b>						
Преимущества/недостатки локального местоположения	Кировский р-н ЛО, г.Отрадное, 140 м от реки Невы	сопоставимо	уступает	лучше	сопоставимо	24%
Корректировка	0	0	-1	1	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	-0,24	0,24	0,00	-
Статус земельного участка	для размещения гостиницы	Разрешенное использование: для эксплуатации производственных зданий. Зарегистрирован сервитут - право прохода и проезда, безвозмездно, бессрочно.	Разрешенное использование - Производственная деятельность.	Для иных видов жилой застройки	для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения: база отдыха	16%
Корректировка	0	-1,50	-1,00	2,00	0,00	-
Взвешенная корректировка	0	-0,2	-0,2	0,3	0,0	-

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4	Вес фактора
Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	24%
Корректировка	0	0	0	0	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Уровень социального развития окружения	средний	средний	ниже	средний	ниже	16%
Корректировка	0	0	-1,00	0	-1,00	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	-0,16	0,00	-0,16	-
Локальное окружение	жилая и складская застройка	жилая и складская застройка	жилая и складская застройка	окраина	ИЖС	8%
Корректировка	0	0	0	-0,5	0,5	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	0,00	-0,04	0,04	-
Наличие/качество инженерных коммуникаций	нет	нет (стадия проектирования)	нет	Эл-во 15 квт. Увеличение не ограничено. Водоснабжение, канализация централизованно. Газ в 100 метрах, получено разрешение на подключение.	нет	8%
Корректировка	0	0	0	1	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	0,00	0,08	0,00	-
Наличие улучшений участка	на участке остатки фундамента	нет	нет	На участке построены фундамент под ангар 1409 кв.м. состоит из 3 отсеков. Площадь каждого отсека 300 кв.м. 15*20.	Нет	2%
Корректировка	0	-0,25	-0,25	1	-0,25	-
Взвешенная корректировка	0	-0,01	-0,01	0,02	-0,01	-
<b>Суммарная корректировка</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,25</b>	<b>-0,58</b>	<b>0,63</b>	<b>-0,13</b>	<b>-</b>
<b>Площадь, кв.м</b>	<b>1 100,0</b>	<b>22 100,0</b>	<b>2 000,0</b>	<b>2 500,0</b>	<b>29 321,0</b>	<b>-</b>

**Построение множественной регрессионной модели**

Линейная модель, руб./кв.м	1 817
Коэффициент детерминации	98,60%
Экспоненциальная модель, руб./кв.м	1 528
Коэффициент детерминации	97,10%
Стоимость, руб./кв.м	1 817

**Стоимость земельного участка с учетом сохраненных конструкций участка, руб.**

**1 999 000**

**Вывод: стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок кад. № 47:16:0201042:321 с учетом сохраненных конструкций здания Гостиница (оставшаяся часть здания 3 %) кад.№ 47:16:0201042:103) рассчитана на уровне 1 999 000 рублей.**

Для целей выделения из полученного выше результата отдельно стоимости сохраненных конструкций здания и стоимости земельного участка, далее была рассчитана стоимость земельного участка как условно свободного. Расчет условно свободного участка выполнен на базе ценовой информации, приведенной выше в рамках текущего раздела для расчета единого объекта недвижимости.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4	Вес фактора
Местоположение	Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36	Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, Ленинградское ш., 1Ж	Ленинградская область, Кировский р-н, Кировское городское поселение, Кировск, Железнодорожная ул., 27	Ленинградская область, Кировск, Дубровская улица, 4	Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, мкр. «Петрушинское поле», ул. Полевая, уч. 30	
Цена предложения, руб.	x	24 800 000	2 000 000	8 000 000	45 000 000	-
Площадь, кв.м.	1 100,00	22 100,0	2 000,0	2 500,0	29 321,0	-
Цена предложения, руб./кв.м (НДС не облагается)	x	1 122	1 000	3 200	1 535	-
<b>1. Количественные корректировки</b>						
Тип передаваемых прав	собств.	Аналог	аналог	аналог	аналог	-
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	1 122	1 000	3 200	1 535	-
Условия финансирования	типич.	Типич.	Типич.	Типич.	Типич.	-
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	1 122	1 000	3 200	1 535	-
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	-
Корректировка, %	x	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	999	890	2 848	1 366	-
Условия рынка (время продажи)	ноя.22	ноя.22	ноя.22	ноя.22	ноя.22	-
Корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%	-
Скорректированная цена, руб.	x	999	890	2 848	1 366	-
<b>Базовая скорректированная цена, руб./кв.м (с учетом НДС)</b>		<b>999</b>	<b>890</b>	<b>2 848</b>	<b>1 366</b>	<b>-</b>
<b>2. Качественный анализ</b>						
Преимущества/недостатки локального местоположения	Кировский р-н ЛЮ, г.Отрадное, 140 м от реки Невы	сопоставимо	уступает	лучше	сопоставимо	24%
Корректировка	0	0	-1	1	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	-0,24	0,24	0,00	-
Статус земельного участка	для размещения гостиницы	Разрешенное использование: для эксплуатации производственных зданий. Зарегистрирован сервитут – право прохода и проезда, безвозмездно, бессрочно.	Разрешенное использование – Производственная деятельность.	Для иных видов жилой застройки	для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения: база отдыха	16%
Корректировка	0	-1,50	-1,00	2,00	0,00	-
Взвешенная корректировка	0	-0,2	-0,2	0,3	0,0	-

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4	Вес фактора
Качество подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	24%
Корректировка	0	0	0	0	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Уровень социального развития окружения	средний	средний	ниже	средний	ниже	16%
Корректировка	0	0	-1,00	0	-1,00	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	-0,16	0,00	-0,16	-
Локальное окружение	жилая и складская застройка	жилая и складская застройка	жилая и складская застройка	окраина	ИЖС	8%
Корректировка	0	0	0	-0,5	0,5	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	0,00	-0,04	0,04	-
Наличие/качество инженерных коммуникаций	нет	нет (стадия проектирования)	нет	Эл-во 15 квт. Увеличение не ограничено. Водоснабжение, канализация централизовано. Газ в 100 метрах, получено разрешение на подключение.	Нет	8%
Корректировка	0	0	0	1	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	0,00	0,08	0,00	-
Наличие улучшений участка	рассматривается свободный земельный участок	нет	нет	На участке построены фундамент под ангар 1409 кв.м. состоит из 3 отсеков. Площадь каждого отсека 300 кв.м. 15*20.	Нет	2%
Корректировка	0	0	0	1,25	0	-
Взвешенная корректировка	0	0,00	0,00	0,03	0,00	-
<b>Суммарная корректировка</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,24</b>	<b>-0,57</b>	<b>0,64</b>	<b>-0,12</b>	<b>-</b>
<b>Площадь, кв.м</b>	<b>1 100,0</b>	<b>22 100,0</b>	<b>2 000,0</b>	<b>2 500,0</b>	<b>29 321,0</b>	<b>-</b>

#### Построение множественной регрессионной модели

Линейная модель, руб./кв.м	1 809
Коэффициент детерминации	98,60%
Экспоненциальная модель, руб./кв.м	1 521
Коэффициент детерминации	97,10%
Стоимость, руб./кв.м	1 809
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>1 990 000</b>

#### Выводы:

- В результате, стоимость земельного участка как условно свободного рассчитана в сумме 1 990 000 рублей.
- Стоимость улучшений участка составляет 1 999 000 – 1 990 000 = 9 000 рублей.

## 7. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.

На основании проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, мы оцениваем рыночную стоимость оцениваемого имущества, в сумме (с учетом НДС в части здания):

**1 999 000 РУБЛЕЙ**

(ОДИН МИЛЛИОН ДЕВЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ).

Результат стоимости рассчитан в части здания с учетом НДС, в части земельного участка - НДС не облагается.

### ПООБЪЕКТНАЯ РАЗБИВКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Оцениваемый объект кадастрового учета	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	В том числе НДС, руб.
1	Здание (Нежилое здание, Гостиница (оставшаяся часть здания 3 %))	47:16:0201042:103	632,2	9 000	1 373
2	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: гостиничное обслуживание)	47:16:0201042:321	1 100,0	1 990 000	0
<b>Итого:</b>				<b>1 999 000</b>	<b>1 373</b>

Примечание: \*В части земельного участка НДС не облагается.

\*\*Стоимость конструкций здания приведена без учета стоимости земли.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 2 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

Оценка стоимости объекта недвижимости проведена на основе документов и информации, приведенных в приложении 2 настоящего отчета. Эксперты не несут ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных ООО «Антарес Консалт» на дату проведения работ.

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 06.03.2023 г., и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации.

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «Антарес Консалт».

В соответствии с требованиями действующего законодательства, при заключении договора Заказчику была предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Факт предоставления такой информации зафиксирован в соответствующем договоре.

Эксперт по оценке

  
Ободов А.В.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПРИЛОЖЕНИЕ 1

#### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>Единый объект недвижимости (застроенный земельный участок), расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36, в нижеследующем составе:</p> <p>3. Объект капитального строительства - Здание (Нежилое здание, Гостиница (оставшаяся часть здания 3 %)), общей площадью 632,2 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201042:103;</p> <p>4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание, площадь 1 100 кв.м, кадастровый номер: 47:16:0201042:321.</p>
Имущественные права на объекты оценки	Собственность публично-правовых образований
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости для целей принятия решения относительно вероятной цены купли-продажи объекта
Вид стоимости	Рыночная, без определения границ интервала
Дата оценки	06.03.2023 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 06.03.2023 г. по 24.03.2023 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>В связи с отсутствием документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, прочих ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.</p> <p>Прочие существенные ограничения отсутствуют.</p>
Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРН на объекты недвижимости
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	<p>Дата осмотра соответствует дате оценки.</p> <p>Доступ к объекту оценки обеспечивается собственником объекта оценки. Осмотр проводится в светлое время суток, при естественном и искусственном освещении.</p> <p>Прочие препятствия для проведения осмотра отсутствуют.</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки документы, материалы и информация предоставляются Заказчиком при проведении осмотра объекта оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Необходимость привлечения сторонних организаций и специалистов отсутствует
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Задачи и предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат данной оценки может быть использован для целей определения начальной цены при проведении аукциона по продаже в собственность объекта оценки, в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета
Предпосылки стоимости:	<p>1. Предполагается сделка с объектами оценки;</p> <p>2. Участники сделки – неопределенный круг лиц;</p> <p>3. Предполагаемое использование объекта оценки – соответствует фактическому;</p> <p>3. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</p>



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

#### 1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

##### УСТАНОВЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, его осмотр, интервьюирование специалистов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, анализ документации, представленной Заказчиком.

Выполнен анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; а также иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

##### СБОР РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ И ИХ АНАЛИЗ

На данном этапе проведен сбор и анализ рыночных данных, характеризующих факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Проведен анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций, а также определены аналоги объекта оценки и обоснован их выбор.

Сбор данных осуществлялся путем изучения документации, анализа баз данных и публикаций в специализированных изданиях, а также интервьюирования участников рынка.

##### АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

##### ПРИМЕНЕНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Для определения стоимости объекта использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке - затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

##### ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

На данном этапе проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая величина стоимости объекта оценки.

#### 2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок
2. Выписка из ЕГРН на здание
3. Технический паспорт здания

Все перечисленные выше документы представлены специалистами Заказчика и находятся в архиве оценщика.

#### 3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки экспертами ООО «Антарес Консалт» были использованы данные, приведенные в следующей таблице:

№ п/п	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ масштабные характеристики;</li> <li>▪ характеристики местоположения объекта;</li> <li>▪ физическое состояние объекта;</li> <li>▪ информация о собственниках объекта оценки;</li> <li>▪ сведения о наличии/отсутствии обременений.</li> </ul>	Материалы, предоставленные Заказчиком. Дополнительно были использованы данные, полученные в ходе осмотра, проведенного экспертами ООО «Антарес Консалт».
2	Информация о состоянии и перспективах развития рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга	Материалы информационного портала <a href="http://www.bn.ru">www.bn.ru</a> .
3	Информация об объектах сравнения, используемых при проведении расчетов	Информационные издания Материалы Интернет-порталов <a href="http://www.bn.ru">www.bn.ru</a> , <a href="http://www.emls.ru">www.emls.ru</a> , <a href="http://www.restate.ru">www.restate.ru</a>

#### 4. **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**

##### **ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:**

Настоящая оценка проведена на основании следующих стандартов:

- Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.;
- Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами МЭРТ (ФСО), с изменениями и дополнениями, действующими на дату оценки.

Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами МЭРТ (ФСО), с изменениями и дополнениями, действующими на дату оценки, являются нормативными документами, устанавливающими нормативы осуществления оценочной деятельности в РФ.

С учетом целей и задач настоящей оценки в рамках данной работы экспертами был использован стандарт рыночной стоимости имущества.

Рыночная стоимость в контексте Закона «Об оценочной деятельности в РФ» определяется следующим образом:

##### **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:**

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

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

5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

#### 6. **ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ**

Теоретической основой оценки являются принципы взаимосвязи внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Данные принципы применяются при оценке любых объектов и лежат в основе применяемых подходов и методов оценки.

Рассмотрение и анализ объекта оценки выполняется со следующих четырех позиций:

- группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;
- группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;
- группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;
- группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

- принцип полезности;
- принцип замещения;
- принцип ожидания.

Принцип полезности заключается в том, что объект имеет стоимость только тогда, когда существует пользователь, потребности которого он может удовлетворять.

Принцип замещения состоит в том, что максимальная цена объекта определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности.

Принцип ожидания основан на том, что будущий пользователь, приобретая имущество, рассчитывает в будущем извлекать из него определенные выгоды. При этом ценность объекта будет определяться не только размером получаемых будущих выгод, но и вероятностью их получения.

Ко второй группе принципов относятся:

- принцип добавочной продуктивности;
- принцип вклада;
- принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;
- принцип баланса;
- принцип экономического размера.

Принцип добавочной продуктивности состоит в том, что вклад одного из факторов производства в общем потоке доходов от эксплуатации объекта определяется разницей между валовым доходом, получаемым от использования всех четырех факторов производства (земли, труда, капитала и предпринимательских способностей) и должной компенсацией за использование оставшихся трех.

Принцип вклада основан на предпосылке о том, что абсолютное значение изменения стоимости объекта при изменении какой-либо из его характеристик не равно абсолютному значению затрат на их изменение.

Принцип возрастающей и убывающей отдачи базируется на законе убывания предельной производительности и заключается в том, что существует такое количество ресурса, добавление к которому дополнительных единиц приведет не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

Принцип баланса предполагает, что любому типу собственности соответствует оптимальное количество факторов производства, при котором

достигается максимальная стоимость объекта. При нарушении условий равновесия собственность становится «недоулучшенной» или «сверхулучшенной».

Принцип экономического размера состоит в том, что на любом рынке существует оптимальная величина, характеризующая масштаб объекта для каждого типа функционального использования собственности.

К третьей группе принципов относятся:

- принцип соответствия;
- принцип предложения и спроса;
- принцип изменения.

Принцип соответствия заключается в том, что максимальная стоимость объекта достигается путем наибольшего приспособления характеристик собственности к требованиям рынка.

Принцип предложения и спроса утверждает, что стоимость собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке. Следует отметить значительную инерционность данного взаимодействия, в случае если объектом на рынке выступают объекты недвижимого имущества, что является следствием не совершенности рынка недвижимости.

Принцип изменения отражает факт непостоянства стоимости объекта. Изменения могут происходить как вследствие изменения характеристик непосредственно рассматриваемого имущества, так и изменений во внешней среде.

Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость объекта соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию, которое в свою очередь определяется текущим состоянием рынка.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

## 7. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519, эксперты ООО «Антарес Консалт» применили (или обосновали отказ от использования) три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

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

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

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

Расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому, определение стоимости создания нового объекта.

Определение величины накопленного износа объекта оценки. Уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Стоимость создания нового объекта может быть определена двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость создания объекта эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

С теоретической точки зрения, определение стоимости создания нового объекта по методу замещения является более обоснованным (вероятность того, что потенциальному покупателю потребуется точная копия объекта оценки - очень мала). Однако в случае, когда характеристики объекта оценки полностью удовлетворяют современным требованиям рынка к подобному роду объектов, объект оценки имеет сравнительно небольшой срок эксплуатации, технологии создания (строительства) подобных объектов изменились незначительно, а материалы, использованные при создании объекта оценки, активно применяются и сейчас, наиболее рациональным является применение концепции восстановительной стоимости.

Косвенные издержки инвестора представляют собой все иные издержки связанные со строительством объекта оценки, не включенные в смету, в том числе комплекс затрат на проектные и изыскательские работы с учетом необходимых согласований.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за вложение своего капитала в строительство оцениваемого объекта, которая должна быть не ниже, чем доход от вложения средств в альтернативный

проект.

Накопленный износ - это потеря стоимости вследствие ухудшения характеристик объекта оценки по сравнению с эталоном (новым объектом оценки).

В зависимости от причин, вызывающие потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости вследствие утраты объектом заданных потребительских свойств в результате действия естественных физических процессов или его неправильной эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей, в связи с несоответствием его функциональных характеристик текущим рыночным требованиям. К такого рода функциональным характеристикам могут быть отнесены: архитектурно-эстетические, объемно-планировочные, конструктивные решения, уровень благоустроенности, безопасности, эргономичности, комфортности и т.д.

Внешний износ - это потеря стоимости, вызванная изменениями во внешней среде: социальных стандартах общества, законодательных условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановке и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта оценки, внешний - воздействием окружающей среды. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Внешний износ всегда носит неустранимый характер. При этом критерием устранимости износа являются условие превышения добавочной стоимости, вызванной улучшением характеристик объекта в результате устранения износа, над затратами на его устранение.

Особенностью применения затратного подхода к оценке стоимости объектов недвижимого имущества является необходимость учета стоимости земельного участка (вклада фактора местоположения) как неотъемлемой составляющей объекта недвижимости.

Основными методами оценки рыночной стоимости земли является: метод сравнения продаж, метод соотнесения (распределения), метод застройки (разбивки, развития, освоения), метод остатка для земли.

Метод сравнения продаж основан на анализе операций с объектами аналогами и является наиболее предпочтительным при наличии необходимой для проведения анализа рыночной информации.

Метод распределения основан на предположении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью строений. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста строений доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости увеличивается. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости и может применяться для оценки в условиях недостаточного количества информации о продаже свободных земельных участков.

Метод застройки (разбивки, развития, освоения) применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли, при этом внешние и внутренние улучшения участков, создаваемые при разбивке, обеспечивают условия для наилучшего и наиболее эффективного использования земли.

Метод остатка для земли предполагает, что стоимость застроенного земельного участка может быть определена как капитализированная стоимость (по ставке капитализации для земли) чистого операционного дохода, приходящегося на долю земельного участка. Данный метод наиболее применим, когда имеется достоверная информация о доходности объекта. Основным недостатком данного метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

Метод выделения представляет собой разновидность метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Метод применяется при отсутствии свободных продаж земельных участков на рынке.

#### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия (время продажи), 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 является базой для остальных корректировок.

#### Доходный подход

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

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

Приложение 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

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 22.03.2023, поступившего на рассмотрение 22.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68645404	Кадастровый номер: 47:16:0201042:321		
Номер кадастрового квартала:	47:16:0201042		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.08.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Отраденское городское поселение, г. Отрадно, ул. Победы, д.36		
Площадь, м2:	1100 +/- 8		
Кадастровая стоимость, руб:	2513687		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:16:0201042:103		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	гостиничное обслуживание		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	МОРОЗОВ АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ОТРАДЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68645404	
Катастровый номер: 47:16:0201042:321	


1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Отраденское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:16:0201042:321-47/020/2019-1 02.09.2019 14:47:49
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 возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 309487974B3CA8E1F07A347CFAD8FA78  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68645404			
Кадастровый номер: 47:16:0201042:321			
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
Сертификат: 30948794ВВСА8Е1F07A347СFADBF878	инициалы, фамилия
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с: 17.03.2022 по: 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	



Раздел 3 Лист 4

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: 4										
22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68645404													
Кадастровый номер: 47:16:0201042:321													
План (чертеж, схема) земельного участка													
Масштаб 1:400		Условные обозначения:											
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td> </tr> <tr> <td>Сертификат: 30948794В3СА8Е11907А347С8А086А78</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</td> </tr> </table>				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Сертификат: 30948794В3СА8Е11907А347С8А086А78	инициалы, фамилия	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН													
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ													
Сертификат: 30948794В3СА8Е11907А347С8А086А78	инициалы, фамилия												
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ													
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023													
полное наименование должности													

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

(вид объекта недвижимости)	
Здание	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
06.02.2023 № **/****/*****	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>47:16:0201042:103</b>
Номер кадастрового квартала:	47:16:0201042
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 3859
Адрес:	Ленинградская область, Кировский район, г. Отрадное, ул. Победы, д. 36
Площадь, м²:	632.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Гостиница (оставшаяся часть здания 3 %)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1951
Год завершения строительства:	1951
Кадастровая стоимость, руб.:	819173.15
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:16:0201042:321
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

(вид объекта недвижимости)	
Здание	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
06.02.2023 № **/****/*****	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>47:16:0201042:103</b>

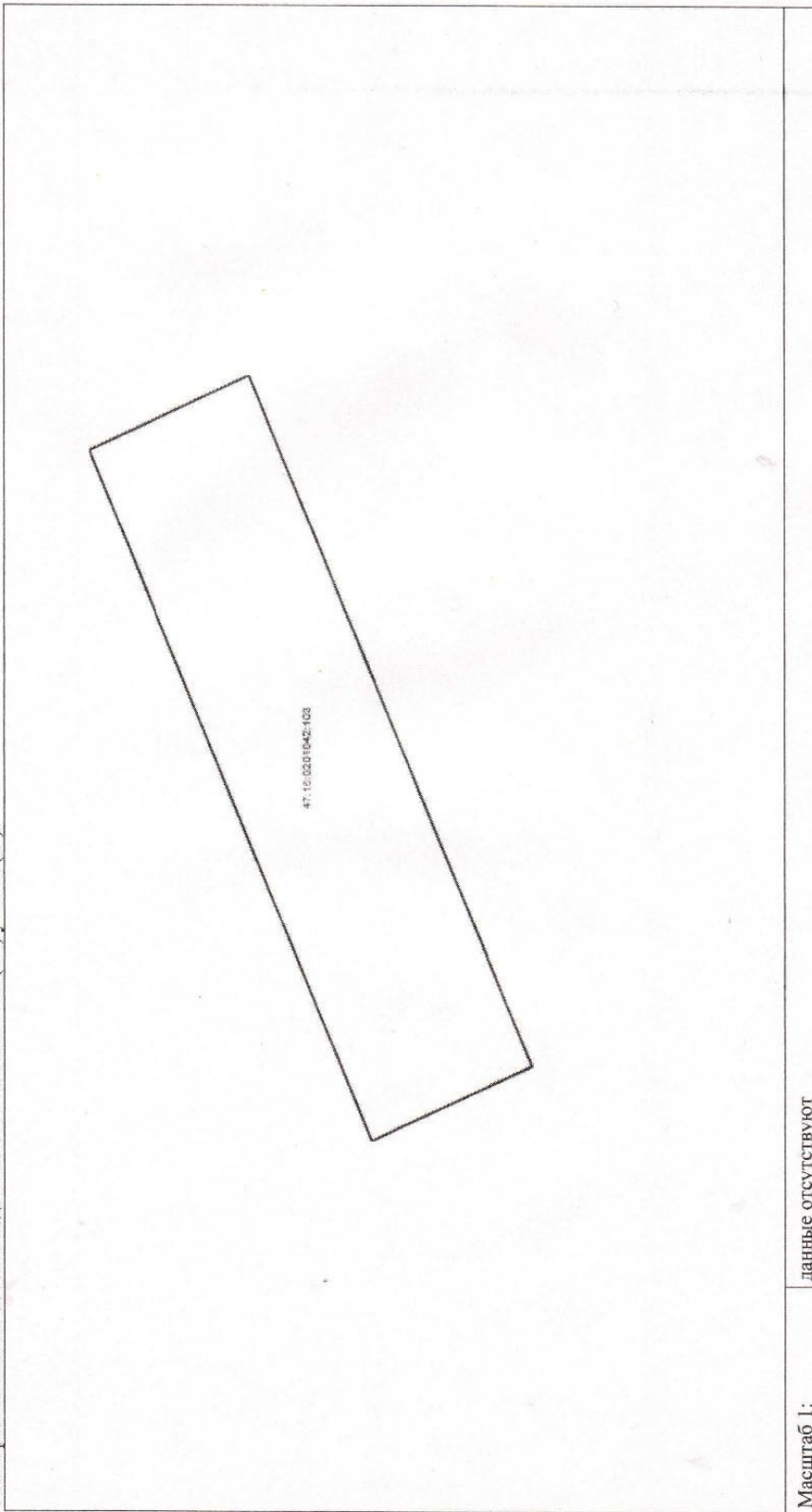
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Отраденское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:16:0201042:103-47/020/2019-1 от 11.07.2019
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Раздел 4

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
Лист № <u>06.02.2023</u> № <u>06.02.2023</u> № <u>06.02.2023</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Всего разделов:		Всего листов выписки:
<u>47:16:0201042:103</u>		
Кадастровый номер:		
<u>47:16:0201042:103</u>		

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: данные отсутствуют

Правоустанавливающим документом не является  
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код 47  
Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»  
Кировское БТИ

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание общежития

назначение жилое

использование не используется

адрес объекта Ленинградская область  
Кировский район  
или г.Отрадное  
местоположение ул.Победы,  
д.36

Составлен по состоянию на 17 июня 2015г.

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

3859

Год завершения строительства: 1951

Форма технического паспорта  
утверждена приказом начальника  
ГУ «Леноблинвентаризация»  
от 15.07.2002 г. № 27

ГУП «Леноблинвентаризация»  
АРМ БТИ (ИН) 17 / 1189 07 11

**I. Сведения о принадлежности**

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие

**II. Учет запрещений и арестов**

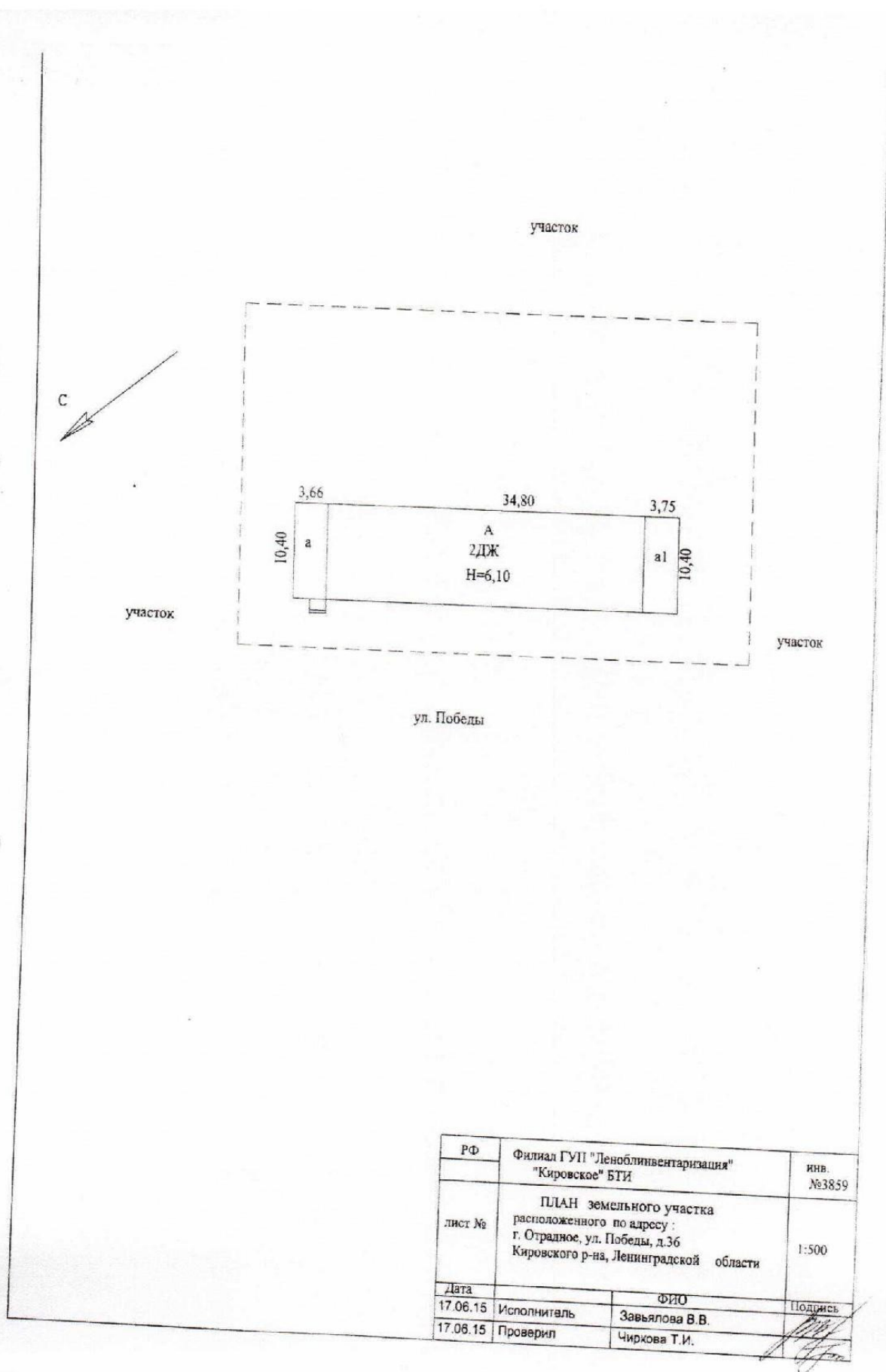
НАЛОЖЕНО	СНЯТО

**III. Общие сведения**

- |                                               |               |                                                       |               |
|-----------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Серия, тип проекта                         | —             | 11. Площадь нежилых помещений, кв.м                   | <u>132,2.</u> |
| 2. Число этажей:                              |               | 12. Год завершения строительства                      | <u>1951.</u>  |
| надземных: <u>2.</u>                          |               | 13. Год последнего капремонта                         | —             |
| подземных: <u>нет.</u>                        |               | 14. Стоимость восстановительная в ценах 1969 г., руб. | <u>50948.</u> |
| 3. Площадь застройки, кв.м                    | <u>439,0.</u> | 15. Стоимость действительная в ценах 1969 г., руб.    | <u>18220.</u> |
| 4. Объем здания, куб.м                        | <u>2702.</u>  | 16. Балансовая стоимость, руб.                        | —             |
| 5. Общая площадь, кв.м                        | <u>764,4.</u> | 17. Физический износ, %                               | <u>65.</u>    |
| 6. Площадь жилых помещений, кв.м              | <u>632,2.</u> | 18. Эксплуатационная организация                      |               |
| 7. Жилая площадь, кв.м                        | <u>465,0.</u> |                                                       |               |
| 8. Площадь балконов лоджий и террас, кв.м     | —             |                                                       |               |
| 9. Число лестниц                              | —             |                                                       |               |
| 10. Уборочная площадь лестничных клеток, кв.м | —             |                                                       |               |

соответствует определению общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

ГУП "Ленобдинвентаризация"  
АРМ БТИ (ИНН: 77-11660713)



РФ	Филиал ГУП "Леноблинвентаризация" "Кировское" БТИ	инв. №3859
лист №	ПЛАН земельного участка расположенного по адресу: г. Отрадное, ул. Победы, д.36 Кировского р-на, Ленинградской области	1:500
Дата	ФИО	
17.06.15	Исполнитель	Завьялова В.В.
17.06.15	Проверил	Чиркова Т.И.
		Подпись

**IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб**

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстано вительная	Действит ельная	Восстано вительная	Действит ельная	Восстано вительная	Действит ельная	Восстано вительная	Действит ельная

**V. Уборочная площадь земельного участка, кв.м**

Всего	Дворовая территория							Уличный тротуар				Арочные проезды			
	в том числе							в том числе				в том числе			
	асфальт. покрытие		прочие замощения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения	Всего	асфальт	зеленые насаждения	грунт	Всего	асфальт	прочие покрытия	
проезд	тротуар	детские		спортивн.	асфальт										зеленые насаждения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

**VI. Благоустройство площади строения**

1	Площадь, кв.м										Количество		
	Электро- освещение	Водопровод	Канализация	Отопление		Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электрплиты	Телефон	Лифтов		мусоропроводов
				центральное	печное						грузо- пассажирских	пассажирских	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Всего													
В кварт													



**VII. Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат**

Характеристика квартир по числу комнат	Количество квартир	Общая площадь, кв.м	В т.ч. площадь, кв.м	
			квартир*	жилая
1 - комнатные				
2 - комнатные				
3 - комнатные				
4 - комнатные				
5 - комнатные				
6 - комнатные				
7 - комнатные				
8 - комнатные	2	632,2	632,2	465,0
Всего квартир	2	632,2	632,2	465,0

**VIII. Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно – планировочных особенностей**

Расположение жилых помещений	Количество жилых		Площадь, кв.м	
	квартир	комнат	квартир*	жилая
В квартирах				
В помещениях коридорной системы				
В общежитиях	2	34	632,2	465,0
Из площади квартир расположено	в мансардных этажах			
	в цокольных этажах			
	в подвалах			

**IX. Распределение площади встроенных нежилых помещений**

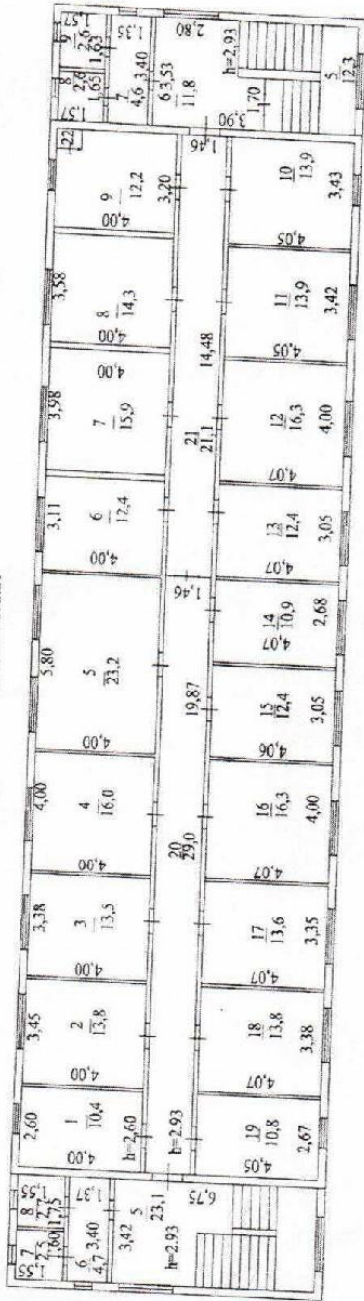
Тип встроенного помещения	Общая площадь, кв.м	В т.ч. площадь, кв.м	
		помещения	основная
Торговое			
Производственное			
Складское			
Бытового обслуживания			
Гараж			
Учреждение			
Общественного питания			
Школьное			
Учебно – научное			
Лечебно – санитарное			
Культурно – просветительное			
Театрально – зрелищное			
Творческие мастерские			
Прочее			
<b>ВСЕГО</b>			

\* соответствует определению общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья 15 пункт 5)

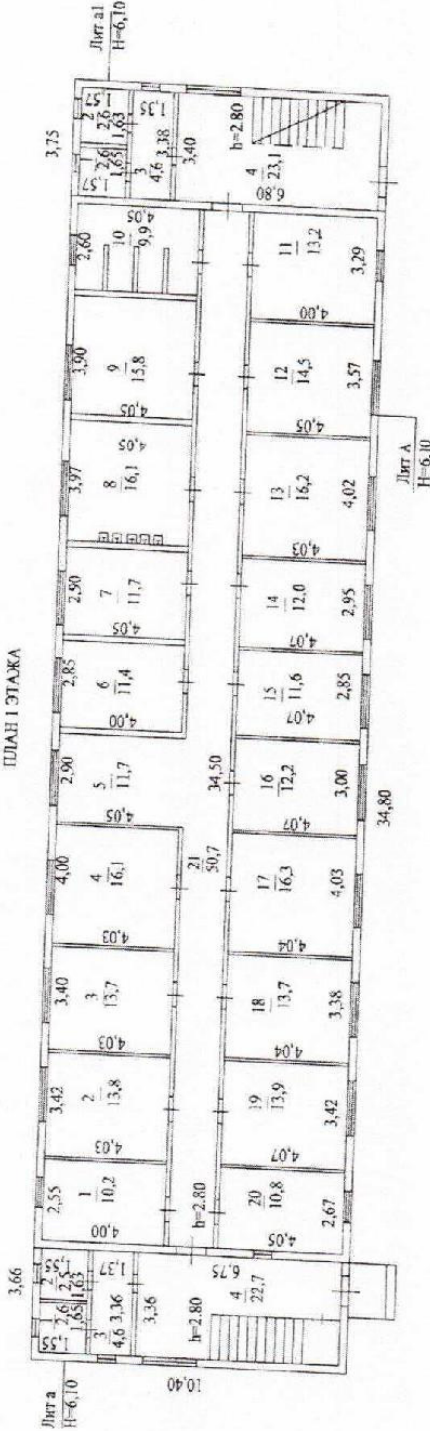
ГУП "Ленинградская инвентаризация"  
АРМВТИ/ИВ/17/1109.07.11

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								жилая (основная), кв.м	подсобная (вспомогательная), кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			13	жилая комната	3,05*4,07	12,4	12,4	12,4				
			14	жилая комната	2,68*4,07	10,9	10,9	10,9				
			15	жилая комната	3,05*4,06	12,4	12,4	12,4				
			16	жилая комната	4,00*4,07	16,3	16,3	16,3				
			17	жилая комната	3,35*4,07	13,6	13,6	13,6				
			18	жилая комната	3,38*4,07	13,8	13,8	13,8				
			19	жилая комната	2,67*4,05	10,8	10,8	10,8				
			20	коридор	19,87*1,46	29,0	29,0		29,0			
			21	коридор	14,48*1,46	21,1	21,1		21,1			
			22	подсобная	0,65*0,85	0,6	0,6		0,6			
				Итого		316,7	316,7	237,9	78,8			
				Итого по 2 этажу		316,7	316,7	237,9	78,8			
				ВСЕГО		632,2	632,2	465,0	167,2			
a	1	1										
			1	туалет	1,55*1,65	2,6	2,6		2,6	2,80		
			2	туалет	1,55*1,63	2,5	2,5		2,5			
			3	коридор	1,37*3,36	4,6	4,6		4,6			
			4	лестница	3,36*6,75	22,7	22,7		22,7			
	2		5	лестница	3,42*6,75	23,1	23,1		23,1	2,93		
			6	коридор	1,37*3,40	4,7	4,7		4,7			
			7	туалет	1,60*1,55	2,5	2,5		2,5			
			8	туалет	1,75*1,55	2,7	2,7		2,7			
				Итого	прочее	65,4	65,4		65,4			
a1	1	2										
			1	туалет	1,57*1,65	2,6	2,6		2,6	2,80		
			2	туалет	1,57*1,63	2,6	2,6		2,6			
			3	коридор	3,38*1,35	4,6	4,6		4,6			
			4	лестница	3,40*6,80	23,1	23,1		23,1			
	2		5	лестница	3,53*4,00- 1,10*1,70	12,3	12,3		12,3			
			6	коридор	3,90*1,70+1,83*2,80	11,8	11,8		11,8	2,93		
			7	коридор	1,35*3,40	4,6	4,6		4,6			
			8	туалет	1,65*1,57	2,6	2,6		2,6			
			9	туалет	1,63*1,57	2,6	2,6		2,6			
				Итого	прочее	66,8	66,8		66,8			
				ВСЕГО		132,2	132,2		132,2			
				В том числе	по литерам :							
A					здание	632,2	632,2	465,0	167,2			

ПЛАН 2 ЭТАЖА



ПЛАН 1 ЭТАЖА



РФ	Федерация ГУП "Леноблветгипроархитектур"	инв. №3839
47	Кировское БТИ	
лист №	Позаженный план	М
	Здания обшчжития по адресу : г. Отрадное, ул. Победы, д.36	1:200
Дата	07.06.15	Подпись
	Исполнитель Завьялова В.В.	
	Проверил Чиркова Т.И.	



ХII. Техническое описание дома или его основных частей и определение износа

ЗДАНИЕ ОБЩЕЖИТИЯ  
ГРУППА КАПИТАЛЬНОСТИ IV  
ОТДЕЛКИ простая

ЛИТЕРА А ГОД завершения  
строительства 1951  
ВИД ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 2

СБОРНИК № 28  
ТАБЛИЦА № 100д

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после цк	Процент износа	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бутовый ленточный, бетонная заборка	выпучивание, искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе, выпучивание полов	3	1	3	60	1,8
2	Стены и перегородки	рубленные из бревен диаметром 220 мм дошчатые	деформация стен, повреждение венцов гнилью и трещинами	27	1	27	60	16,2
4	Перекрытия а) междуэтажное б) чердачное	деревянные утепленные деревянные утепленные	поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов	10	1	10	50	5
5	Кровля	шиферная	отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	5	1	5	50	2,5
6	Полы	дошчатые, линолеум, кафель частично	прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок	11	1	11	60	6,6
7	Проемы а) окна б) двери	по два глухих переплета в проеме, окрашены филенчатые, окрашены	оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью, все сопряжения нарушены, остекление частично отсутствует	10	1	10	70	7
8	Отделка наружная	обшивка вагонкой, окраска масляной краской	массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со штукатуркой	11	1	11	70	7,7
9	Отделка внутренняя Сан и эл-тех. устр-ва	обои, окраска, кафель, плиты ДВП, оргалит	неисправность системы	16	1	16	80	12,8
	Центр. отопление	не функционирует						
	Водопровод	не функционирует						
	Канализация	не функционирует						
	Раковина	есть						
	Электроосвещение	отключено						
10	Прочие работы	лестницы деревянные, крыльцо крытое	местные разрушения	7	1	7	80	5,6
		ИТОГО		100		100		65,20

Процент износа приведенный к 100 =  $65,20 \cdot 100 / 100,00 = 65$

ГУП "Дендроблицентризация"  
АРМАВИР-36171 (1400715)



**XV. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г.**

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Стоим. измер. после пер. коэф.	Надбавки к стоим. измер	Коэффициенты к стоим. измер	Стоимость измер. с погр.	Объем, площадь, кол-во	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
A	Здание общежития	28	100	м3	23,06	1,00	23,06		0,8481	19,56	2208	43188	65	15116
a	пристройка	359	26	м3	16,05	0,98	15,73			15,73	232	3649	60	1460
a1	пристройка	359	26	м3	16,01	0,98	15,69			15,69	238	3734	60	1494
	ИТОГО											50571		18070

**XVII. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации**

В данном случае раздел не заполняется

**XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему пасп**

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечания
1	План (схема) земельного участка	17.06.15	1:500	1	
2	Позэтажный план дома	17.06.15	1:200	1	

26.06 2015 г.  
26.06 2015 г.  
26.06 2015 г.

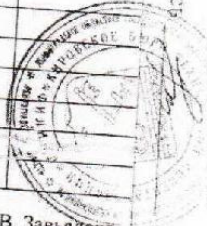
Исполнил: *[подпись]*  
Проверил: *[подпись]*  
Директор филиала  
ГУП «Леноблинвентаризация»  
Кировское БТИ

В.В. Завьялова  
Т.И. Чиркова

*[подпись]* В.И. Попова



Принято 7 листов (ов)  
Дата «26» 06 2015 года  
Подписи



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

### СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ:

ООО «Антарес Консалт»

ИНН 7817326588, ОГРН 1127847344184 от 27.06.2012 г..

Юридический адрес: 196653, Санкт-Петербург, Колпино, ул. Карла Маркса, д. 13, литера А, помещ. 407.

Местонахождение: 196653, Санкт-Петербург, Колпино, ул. Карла Маркса, д. 13, литера А, помещ. 407, тел. (812) 244-89-38, spb.antares@yandex.ru

Начиная с 01.01.2008 г. на территории РФ действует система саморегулирования, основанная на редакции Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 27.07.2006 г., предусматривающая членство не менее двух штатных сотрудников юридического лица в саморегулируемой организации оценщиков.

Отмечаем, что ООО «Антарес Консалт» удовлетворяет требованиям редакций Федерального закона «Об оценочной деятельности», действующим после 27.07.2006 г., имеет двух штатных сотрудников – членов саморегулируемой организации оценщиков (СРО), ответственность членов СРО при осуществлении оценочной деятельности застрахована.

Ответственность ООО «Антарес Консалт» при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/0000079/22, период страхования с 07.08.2022 г. по 06.08.2023 г., страховая сумма – 5 000 000 рублей.

Порядок и основания наступления дополнительной ответственности регулируется договором № 7811R/776/0000079/22 от 20.07.2022 г. между ОАО «АльфаСтрахование» и ООО «Антарес Консалт».

### **Сведения о штатных сотрудниках ООО «Антарес Консалт», выполнивших оценку**

Оценка выполнена следующими оценщиками, являющимися членами саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРО «НКСО» (местонахождение: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, тел.: (495) 748-20-12,) сотрудниками ООО «Антарес Консалт»:

- Ободов Александр Валерьевич

Внесен в реестр НП СРО «НКСО» 11.09.2012 г., регистрационный номер 02152.

1) Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной подготовке по оценочной деятельности ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет», сер. ПП-3 № 022412, рег. номер 6386 от 04.07.2012 г.

2) Квалификационный аттестат № 025775-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» (срок действия аттестата: до 22.07.2024 г.).

Гражданская ответственность Ободова А.В. при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/0000078/22, период страхования с 22.08.2022 г. по 21.08.2023 г., страховая сумма – 3 000 000 рублей.

Общий стаж в области оценочной деятельности – более 10-и лет.



**СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА:**

Требование выполнено.

Настоящим ООО «Антарес Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Антарес Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим оценщик Ободов А.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ободов А.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Ободов А.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

Администрация муниципального образования Отраденское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области

Местонахождение: 187330, Ленинградская обл., г. Отрадное, ул. Гагарина, д.1

ИНН 4706023896; КПП 470601001; ОГРН 1054700326086; ОКПО 43500227; ОКАТО 41225504000; ОКОГУ 3300400; ОКФС 14

УФК по Ленинградской области (КФ Кировского района ЛО, администрация МО «Город Отрадное», л/с 02453164180

40204810100000002503 Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург; БИК 044106001

**Приложение 5**  
**Копии документов эксперта-оценщика и Оценочной компании**





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7811R/776/0000078/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/0000078/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Оценщик Ободов Александр Валерьевич**  
Адрес регистрации: Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское,  
ул. Октябрьская, д. 2, кв. 36  
ИНН 471602086475

**Объект страхования:**

- А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:**

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.**

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «22» августа 2022 г. и действует до «21» августа 2023 г. включительно. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»  
Ивановский К.А./



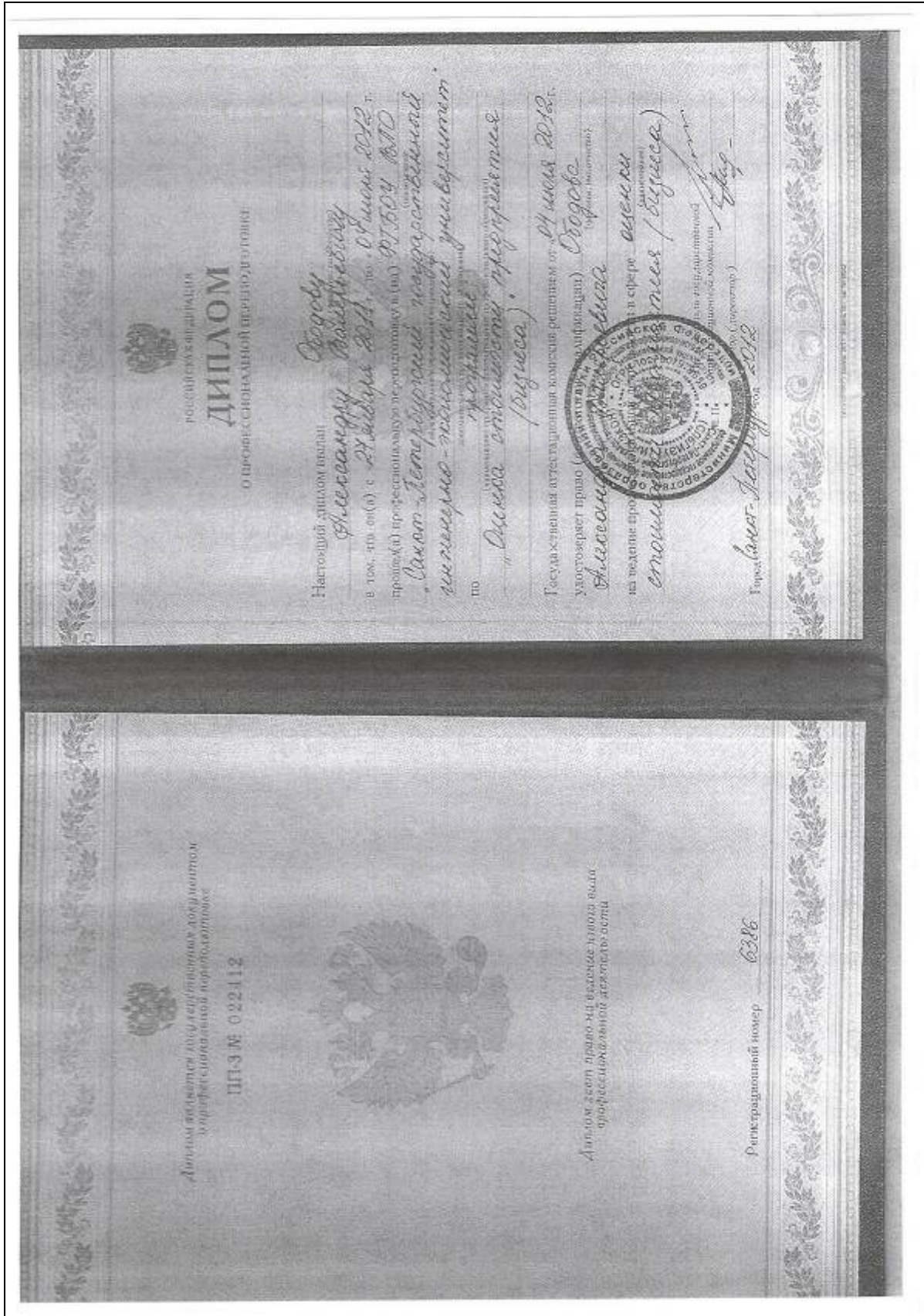
Страхователь:  
*Ободов* /Ободов А.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«01» августа 2022 г.

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7811R/776/0000079/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/0000079/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Антарес Консалт»  
Местонахождение: 196653, Санкт-Петербург, Колпино, ул. Карла Маркса,  
д. 13, лит. А, пом. 308  
ИНН 7817326588

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

а) с риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) с риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

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

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

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «07» августа 2022 г. и действует до «06» августа 2023 г. включительно.

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

**Ретроактивный период с «07» августа 2014 г. до дня начала Периода страхования.**

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

\_\_\_\_\_ /Идиковский К.А./



**Страхователь:**

\_\_\_\_\_ /Ободов А.В./



Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«01» августа 2022 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025775-1 « 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

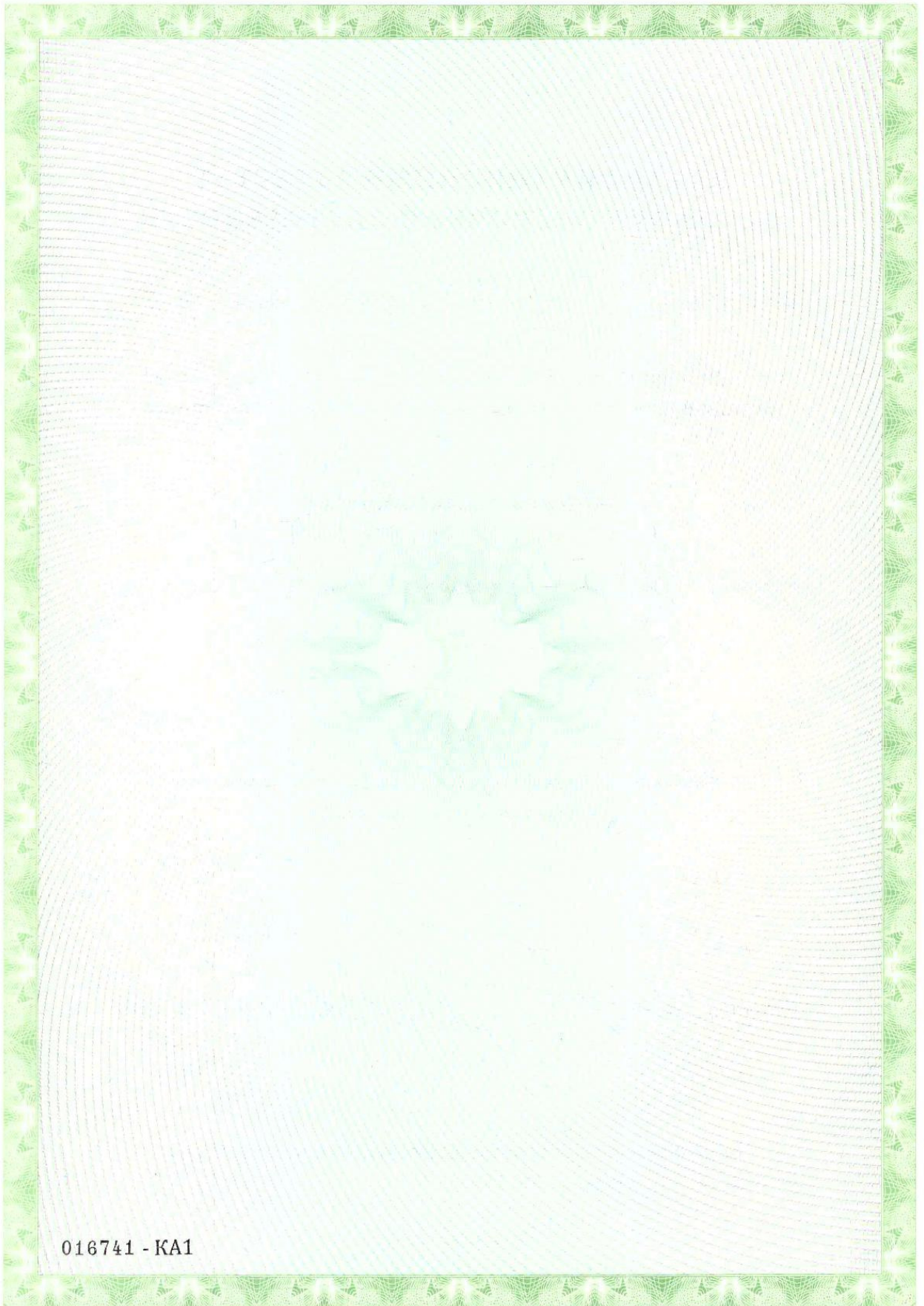
выдан Ободову Александру Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор  А.С. Бункин


Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июля 20 24 г.



016741 - KA1

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

**Коммерческая земля, 221 сот.**  
 Ленинградская область, Кировский район, Отрадное, Ленинградское ш, 1Ж  
 Московское, М-10 шоссе, 29 км от КАД Кола шоссе, 50 км от КАД




**221.0 сот. Земли промышленности**  
 Площадь Категория

Участок находится между рекой Невы и предприятием со всей инфраструктурой. На электроэнергию есть договор с ЛОЭСК на подключение 150 кВт. (стадия проектирования).  
 Зарегистрирован сервитут - право прохода и проезда, безвозмездно, бессрочно.  
 Земли населённых пунктов  
 Разрешенное использование: для эксплуатации производственных зданий.  
 Частная собственность  
 Кадастровый номер: 47:16:0201040:150

**Остались вопросы по объявлению?**  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



**Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации**

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное


**Технические характеристики**

Электричество	Есть, на участке
Мощность	150 кВт

[Отзыв о сайте](#)

**24 800 000 Р**  
УСН

**+7 981 970-67-06**  
**+7 981 990-23-59**



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Гражданский  
проспект**  
Документы проверены



Кировск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленности

## Участок 20 сот. (промышленности)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**2 000 000 Р**

100 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

Реклама [atavank.ru](#)  
Регистрация и счёт для бизнеса за 0 Р  
Подробнее

8 981 971-79-26

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торгуемте?

Когда можно посмотреть?

**Андрей**

Агентство  
На Avito с июня 2011  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

### Об участке

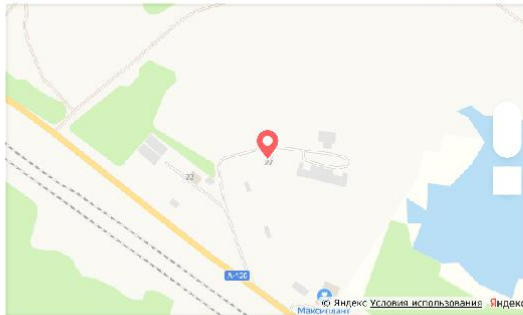
Площадь: 20 сот.

Расстояние от КАД: 27 км

### Расположение

Ленинградская область, Кировский р-н, Кировское городское поселение, Кировск, Железнодорожная ул., 27  
Мурманское шоссе, 27 км

Скрыть карту



### Описание

СРОЧНО продаётся участок земли от 20 до 150 соток. Стоимость указана за 20 соток. Можно нарезать любой до 150 соток. Ленинградская обл, г Кировск. Железнодорожная 27.

Документы подготовлены к продаже.

Коммерческая земля. Разрешенное использование - Производственная деятельность.

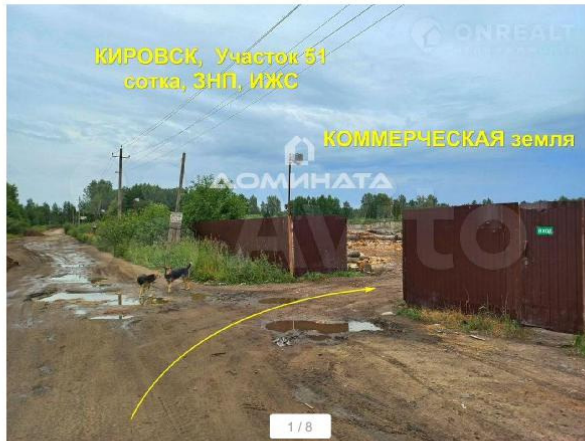
Возможность использования земли по ПЗЗ:

- Размещение производства не выше 3 класса опасности
- Размещение коммерческих и некоммерческих организаций
- Размещение объектов общественного питания
- Размещение ветеринарных поликлиник
- Размещение складского помещения
- Стоянки автомобильные



16.12.2022, 15:32

Участок, 25 сот., на продажу по цене 8000000 руб. в Кировске, Дубровская улица, 4 - объявление №34626589 на ON...



ЦЕНА  
**8 000 000**

[Рассчитать ипотеку](#)



[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#)

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

## ОПИСАНИЕ

Ленинградская обл, г Кировск. Продаётся складской комплекс, Участок 25 соток, в черте города. Возможна продажа всего участка 50 соток.

КОММЕРЧЕСКАЯ ЗЕМЛЯ. КАТЕГОРИЯ- ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, в данный момент ВРИ - открытые склады. Возможность использования земли по ПЗЗ:

- Металлургия
- Строительная промышленность
- Пищевая промышленность
- Размещение производства не выше 3 класса опасности
- Размещение коммерческих и некоммерч, организаций
- Размещение объектов общественного питания
- Размещение ветеринарных поликлиник
- Размещение складского помещения
- Стоянки автомобильные
- Предприятия автосервиса
- Размещение бизнес центров
- Фитнес центров
- Производственные помещения, и др.

ВОЗМОЖНОСТЬ перевод ВРИ под ваше назначение.

ПЗЗ получено, на руках.

Участок выровнен, отсыпан, огражден, освещение, подъездные пути -асфальт.

Эл-во 15 квт. Увеличение не ограничено. Водоснабжение, канализация централизовано. Газ в 100 метрах, получено разрешение на подключение.

На участке построены фундамент под ангар 1409 кв.м. состоит из 3 отсеков. площадь каждого отсека 300 кв.м. 15\*20. Можно использовать под постройку Ангара склада

Бытовка.

Участок расположен в черте г. Кировска. отличные подъездные пути, хорошая развязка.

До СПб 22 км, до Мурманского шоссе 3 км.

Участок, фундамент в собственности, межевания, все документы готовы. Полное юридическое сопровождение сделки входит в стоимость.

Просмотр по договорённости. Звоните ответчу на все вопросы.

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка 25 сот.

Назначение земли промышленного назначения

## ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



<https://yandexwebcache.net/yandbmt?mode=inject&tm=1671453052&tld=ru&lang=ru&la=1669035392&text=УЧАСТОК%2C+25+COT.+НА+ПРО...> 2/3

16.12.2022, 15:33

Участок под ИЖС на продажу по цене 45000000 руб. в Отрадном - объявление №30830215 на ONREALT.RU

[ГЛАВНАЯ](#)
[ИПОТЕЧНЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР](#)
[👍 0](#)
[👤 0](#)
[📄 СОХРАНЕННЫЕ ФОРМЫ](#)

[🔑 ВХОДИ РЕГИСТРАЦИЯ](#)



**ОТРАДНОЕ, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

[📍 СМЕНИТЬ ГОРОД](#)

[🏠 ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)

Ваш проводник в мире Недвижимости

АРЕНДА

ПРОДАЖА

**РЕКЛАМА**

**Яндекс Маркет** Доставим лекарства от 15 минут  
ПРОМОКОД: ТАВ\*5

**Акции**

Есть предложения только вблизи доставки  
Промокод: ТАВ\*5  
Получите до 10% на покупки  
покупку до 1000 руб. только в аптеках  
ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ  
НЕБЕЗОПАСНО ПРОКОНСУЛЬТИРОВАТЬСЯ  
ЛОСИТЕЦКАЯ. IUM.

## УЧАСТОК ПОД ИЖС НА ПРОДАЖУ В ОТРАДНОМ

Ленинградская область, Отрадное

🕒 добавлено 2 февраля в 11:35

[📄 ОПИСАНИЕ](#)

[📍 НА КАРТЕ](#)

[📄 ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ](#)

[🔒 СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)

[🗨 ПОЖАЛОВАТЬСЯ](#)

[👍 В ИЗБРАННОЕ](#)

[📁 АРХИВ](#)

ЦЕНА

**45 000 000 ₺**

[📄 Рассчитать ипотеку](#)



**РЕКЛАМА**

У нас есть всё для вашего питомца

[🐾 четыре лапы](#)



**Анна**



[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь **293.2 сот.**

Назначение земли **ИЖС**

## ОПИСАНИЕ

Продается земельный участок площадью 2.9 Га в микрорайоне "Петрушинское поле", города Отрадное, Ленинградской области. Участок в собственности. Кадастровый номер: 47:16:0201003:30. Рельеф участка ровный, без перепада высот. Имеется возможность подключения к общегородским сетям электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения. Территориальная зона ТЖ-3 - Среднеэтажной жилой застройки. Экологически чистый район. Рядом лесополоса и база отдыха. Транспортная доступность: на автомобиле до центра Петербурга не более 1 часа. До КАД 25 км. Развитая сеть автомобильных дорог. Регулярные рейсовые автобусы и маршрутки до станции метро Рыбацкое.

## ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



<https://onreal.ru/otradnoe/kyipit-uchastok/30830215>

1/2