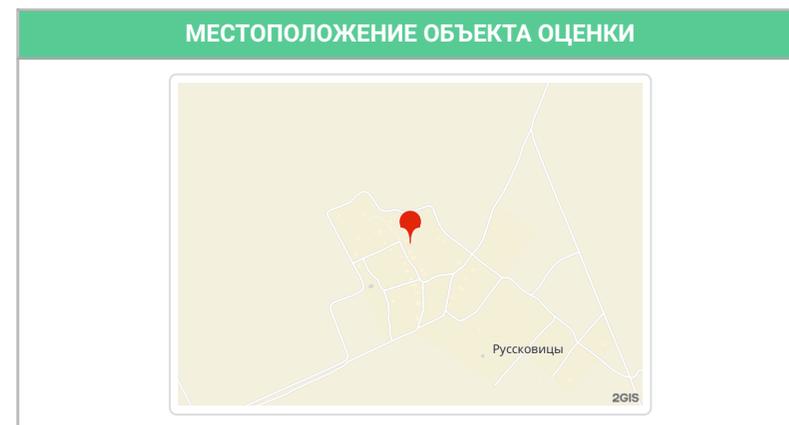




Заключение о стоимости имущества № [2-241224-1472599](#) от 24.12.2024

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	земельный участок
Адрес	Ленинградская обл., Волосовский р-н, д. Руссковицы
Земельный участок	601 м ² • кад. № 47:22:0338003:341 • категория/ВРИ – ЗНП/ЛПХ • право собственности • кад. стоимость 163 922,75 ₽
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
• Оценщик: Виноградов Антон Николаевич • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039492-1 от 24.06.2024	



РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
Заказчик	Мишукова Л.В. ПАО Сбербанк
Дата, на которую определялась стоимость	24.12.2024
Рыночная стоимость	200 000 ₽ 333 ₽/м ²



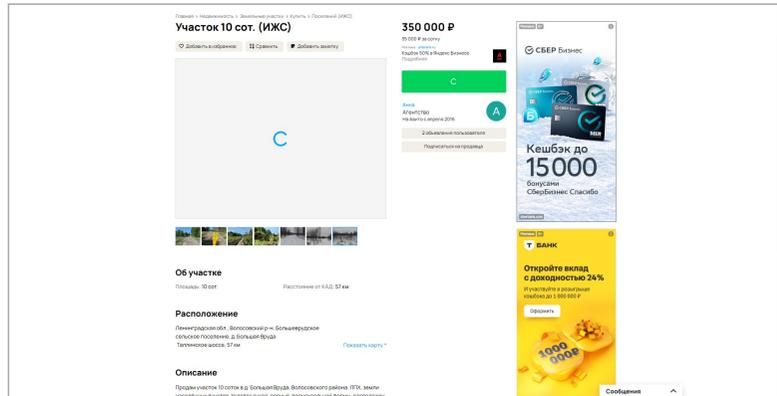

/ Виноградов А.Н. /

Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

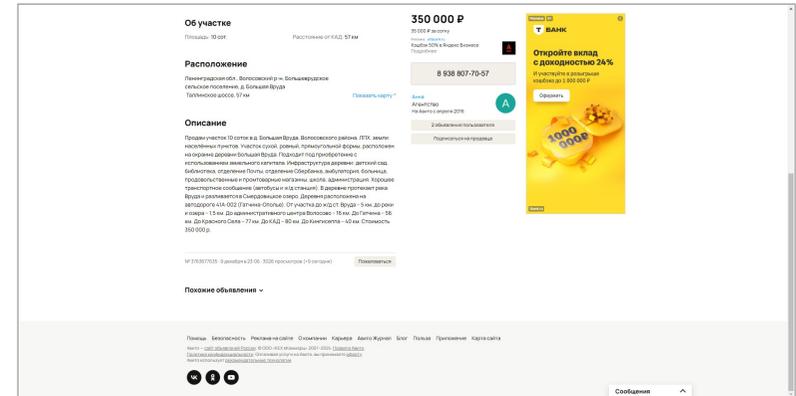
№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуникации	Цена, ₽	Скоррект. цена, ₽	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на S, %	Корр. на материал, %	Корр. на сост. зд., %	Корр. на комм., %	Корр. на хоз., %	Корр. на благоустр., %	Корр. на отделку, %	Доп. кор-ка, %	Корр. обесп. з/у, ₽/м ²
1	<p>Ссылка: https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3763677635?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA</p>			<p>Адрес: Ленинградская обл., Волосовский р-н, Большеврудское сельское поселение, д. Большая Вруда</p>			<p>Продам участок 10 соток в д. Большая Вруда, Волосовского района. ЛПХ, земли населённых пунктов. Участок сухой, ровный, прямоугольной формы, расположен на окраине деревни Большая Вруда. Подходит под приобретение с использованием земельного капитала. Инфраструктура деревни: детский сад, библиотека, отделение Почты, отделение Сбербанка, амбулатория, больница, продовольственные и промтоварные магазины, школа, администрация. Хорошее транспортное сообщение (автобусы и ж/д станция). В деревне протекает река Вруда и разливается в Смердовицкое озеро. Деревня расположена на автодороге 41А-002 (Гатчина-Ополье). От участка до ж/д ст. Вруда – 5 км, до реки и озера – 1,5 км. До административного центра Волосово – 16 км. До Гатчина – 56 км. До Красного Села – 77 км. До КАД – 80 км. До Кингисеппа – 40 км. Стоимость 350 000 р.</p>										
	земельный участок	1 000 м ² • назначение – ЗНП/ЛПХ	материал не указан		350 000	352	-8,5	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0
2	<p>Ссылка: https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_3938470803?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA</p>			<p>Адрес: Ленинградская обл., Волосовский р-н, Большеврудское сельское поселение, д. Смердовицы</p>			<p>ЛУЧШИЙ В ДАННОЙ ЛОКАЦИИ! Возможно продажи по СЕРТИФИКАТУ Цена за один участок от 450 000 в зависимости от локации. Кадастровый номер участков ✓47:22:0333004:336✓47:22:0333004:337К каждому участку подъезд. Участки ровные, сухие. Соседи строятся и облагораживают свои участки. Коммуникации: столбы по границе участка, подключение кВт-отличный сотовый сигнал Дорога возле участка Экологически чистый район. Инфраструктура: муниципальные дороги- на общественном транспорте дорога из Петербурга займет около полутора часов- в пешей доступности и продовольственные и строительные магазины- школа, детский сад, больница, церковь, музыкальная школа, большой Дом культуры- детская площадка, скейт-площадка, каток Собственность. Межевание сделано. ЗВОНИТЕ, ПОДРОБНО ОТВЕЧУ НА ВСЕ ВОПРОСЫ! Рядом находятся: река Вруда, озеро Смердовицы 300 метров Волосово, пос. Молосковицы, Рабитицы, Терпилицы, Княжево, Извара (усадебный участок Рериха) Водоснабжение скважина. Газификация деревни в плане на 2025г.</p>										
	земельный участок	1 250 м ² • назначение – ЗНП/ЛПХ	материал не указан		450 000	379	-8,5	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0
3	<p>Ссылка: https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot_izhs_2411855715?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA</p>			<p>Адрес: Ленинградская обл., Волосовский р-н, Большеврудское сельское поселение, пос. Сяглицы</p>			<p>ОСТАЛСЯ 1 УЧАСТОК 47:22:0336004:302 ОСТАЛЬНЫЕ ПРОДАНЫ! Адрес: Россия, Ленинградская область, Волосовский район, Большеврудское сельское поселение, поселок Сяглицы Участок: ЛПХ Очень перспективное место; Идет массовая застройка, соседи облагораживают участки; На соседних участках уже проведена линия электропередач, начинают строиться Есть проезд до участков. Газ нет. Неподалеку небольшое озеро, лес с грибами и ягодами. До Волосово примерно 7-8 км (10 мин на машине), там вся инфраструктура. Остался 1 участок 11 соток (с небольшим) Кадастровый номер участка: 47:22:0336004:302 Линейные размеры: 28х44 м Посмотреть на точное расположения, можно на публичной карте кадастра, вбив туда номера участков</p>										
	земельный участок																

№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуникации	Цена, ₽	Скоррект. цена, ₽	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на S, %	Корр. на материал, %	Корр. на сост. зд., %	Корр. на комм., %	Корр. на хоз., %	Корр. на благоустр., %	Корр. на отделку, %	Доп. кор-ка, %	Корр. обесп. з/у, ₽/м²	
	земельный участок	1 164 м² • назначение – ЗНП/ЛПХ	материал не указан		320 000	284	-8,5	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	
4	Ссылка: https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_4330410547?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA			Адрес: Ленинградская обл., Волосовский р-н, Большеврудское сельское поселение, д. Большая Вруда, 3						Земли населенных пунктов. Для ЛПХ.								
	земельный участок	2 000 м² • назначение – ЗНП/ЛПХ	материал не указан		550 000	317	-8,5	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	

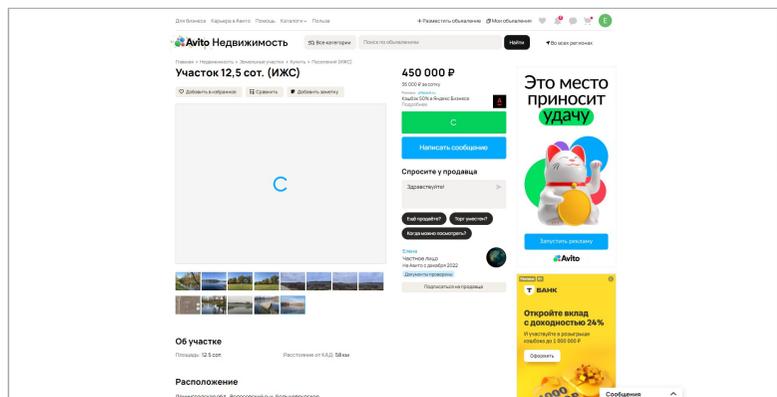
Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



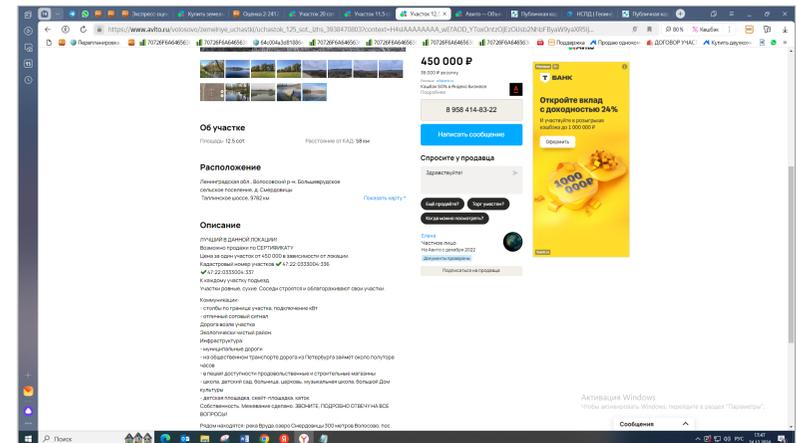
[1] https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_u...OjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA



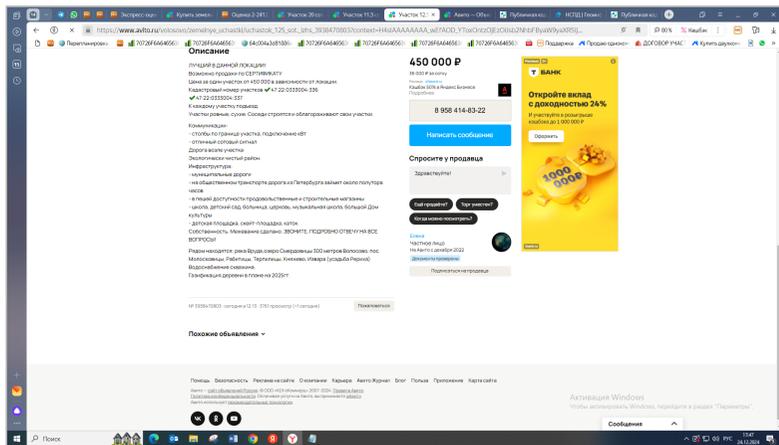
[1] https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_u...OjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA



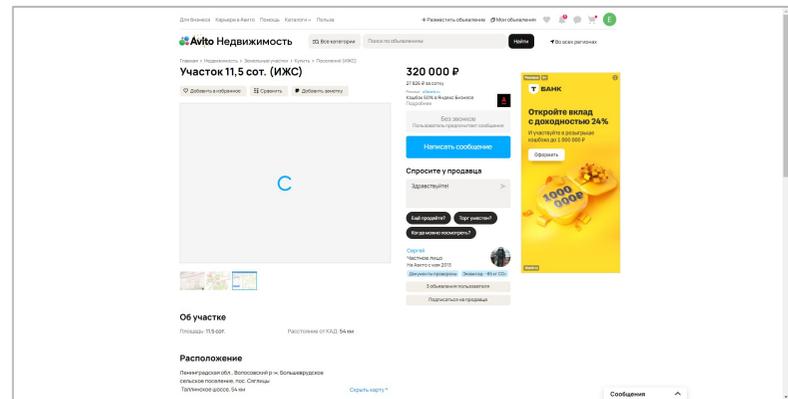
[2] https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_u...OjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA



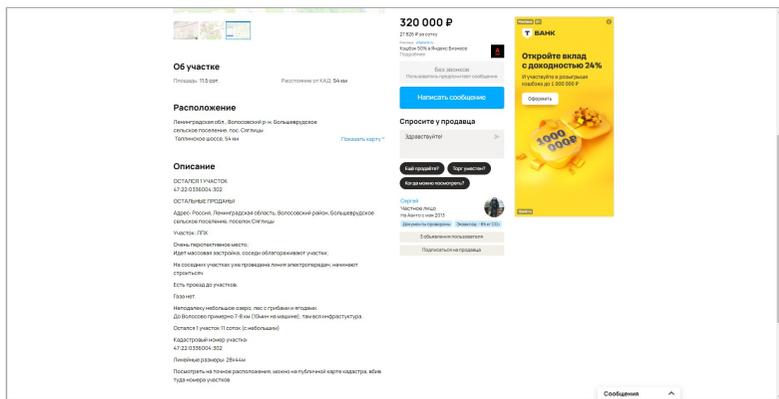
[2] https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_u...OjJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA



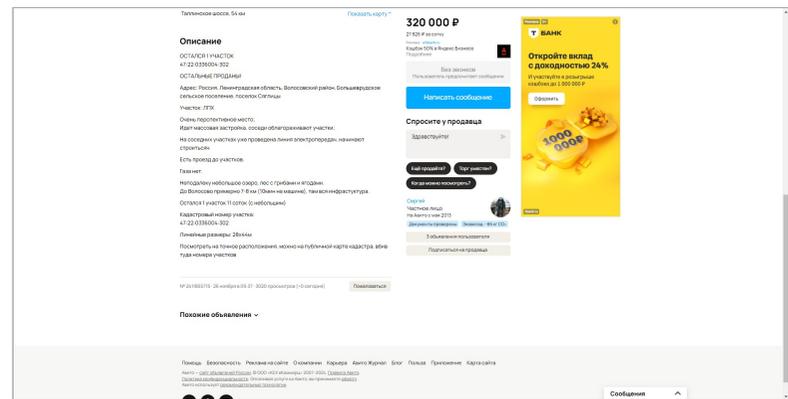
[2] https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_u...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5jitiOjA7fQseF2fAAAA



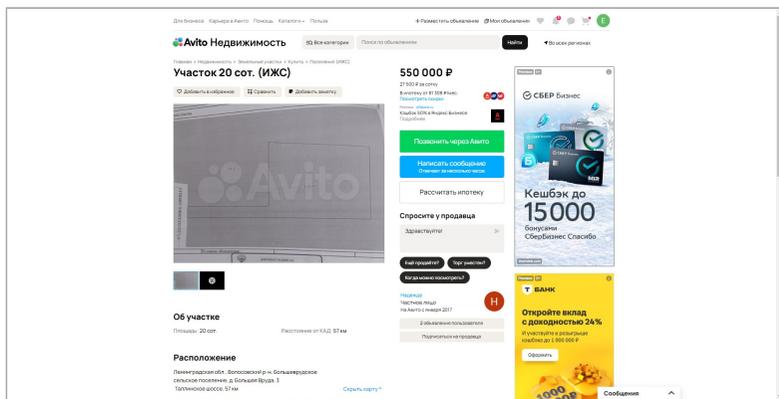
[3] https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_u...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5jitiOjA7fQseF2fAAAA



[3] https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_u...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5jitiOjA7fQseF2fAAAA



[3] https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_u...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5jitiOjA7fQseF2fAAAA



[4] https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_u...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5jitiOjA7fQseF2fAAAA