

Министерство образования Калининградской области
государственное бюджетное учреждение Калининградской области
профессиональная образовательная организация
«Колледж агротехнологий и природообустройства»

Выпускная квалификационная работа (дипломная работа)

Тема: «Проведение оценки земельного участка с целью
продажи»

Автор дипломного проекта Хамчукова Афина Георгиевна

Группа 23И21 специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Руководитель Ерусланова Ирина Николаевна

подпись

Заведующий отделением Каранчукова Светлана Алексеевна

подпись

г. Озерск 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1 Земельный участок как объект договора купли-продажи

1.1 . Понятие земельного участка.

1.2 Законы и иные нормативно-правовые акты о купле - продажи земли.

1.3 Земельно-правовые особенности купли-продажи.

2 Определение рыночной стоимости земельного участка

2.1 Анализ рынка земельных участков.

2.2 Характеристика объекта исследования.

2.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

2.4 Расчёт рыночной стоимости земельного участка.

2.5 Согласование результатов.

Заключение

Список использованных источников

ВВЕДЕНИЕ

Земля, как объект рыночных отношений, занимает уникальное положение во всей системе предпринимательской деятельности людей и общества в целом. Земельные отношения выражают отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Земельные отношения имеют особый юридический статус и регулируются конституционными нормами и гражданским законодательством, а также земельным, лесным, экологическим и другими кодексами. Правовые регулирующие отношения собственности на землю

подразделяются на общие (свойственные всем земельным отношениям) и специальные (характерные для определенных категорий земель и условий их использования).

Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие комплексной стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенстве земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к их неэффективному использованию.

Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий и сооружений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, а все улучшения имеют неопределенный срок службы.

Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие комплексной стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенстве земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к их неэффективному использованию. Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий и сооружений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, а все улучшения имеют неопределенный срок службы.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости.

Оценка недвижимости -это особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества. И в то же время, это необходимый момент при совершении практически любой операции с

недвижимостью, начиная от купли-продажи, сдачи в аренду и завершая принятием решений о реализации проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости, о внесении объектов недвижимости в уставной капитал, о выкупе государством объектов недвижимости и т. д. Это сложный процесс, требующий, прежде всего, глубоких экономических знаний, понимания принципов и изучения методов ее оценки, знание состояния и тенденций спроса и предложения на рынке недвижимости.

Оценка как новое направление рыночной инфраструктуры возникла в связи с необходимостью разрешения имущественных споров, в которых стороны для определения объективной стоимости того или иного имущества были вынуждены прибегать к услугам независимых ценовых арбитров.

Как всегда спрос породил предложение, и вскоре оценка начала бурно развиваться в современной России уже не только как прикладная отрасль рыночной экономики, но и как научно-методическое направление прикладной экономической науки.

1 Земельный участок как объект договора купли-продажи

1.1 . Понятие земельного участка

К объектам недвижимости относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В повседневной практике термины «земля» и «земельный участок» применяются как синонимы, хотя эти понятия имеют определенные различия. Земельным участком признается часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации.

Согласно Гражданскому кодексу РФ земельный участок – это объект права собственности, территориальные границы которого определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе

документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Земельный кодекс РФ определяет земельный участок как объект земельных отношений – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

В соответствии с Законом о кадастре земельный участок – это часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и т. д.

Правовой статус земельного участка включает целевое назначение, разрешенное использование, форму законного владения.

Граница земельного участка есть линия и проходящая по этой линии вертикальная плоскость, разделяющая землепользования и землевладения. Граница земельного участка устанавливается на местности и закрепляется межевыми знаками. Порядок установления и закрепления границы земельного участка определяется специально уполномоченным на то государственным органом.

Можем сделать выводы:

- Земельный участок является объектом права собственности, т.е. может выступать предметом всевозможных сделок (купля-продажа, аренда, мена, дарение, наследование, залог и т. д.).

- Земельный участок является недвижимой вещью.

- Земельный участок это часть земной поверхности, т.е. верхнего слоя земной коры, доступной для непосредственного обзора и использования. Недра, т.е. то, что находится под верхним слоем земной коры, к земельному участку не относятся.

Часть земной поверхности получит статус «земельного участка» только тогда, когда ей будут присвоены характеристики, позволяющие определить ее в качестве самостоятельного объекта, а не просто «куска земли».

Земельные участки могут создаваться, образовываться в результате раздела, выдела, объединения, перераспределения, из земель не муниципальной или государственной собственности. Также могут создаваться искусственные земельные участки.

Земельные участки подлежат государственному кадастровому учету под присвоенным кадастровым номером, а права на земельные участки — государственной регистрации. Сведения о земельных участках и о правах на них вносятся в Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН).

Сведения относительно земельных участков, которые вносятся в ЕГРН, разделяются на основные сведения и дополнительные. Это касается как кадастровых сведений, так и сведений о зарегистрированных правах (ст. 8 и ст. 9 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Рассмотрим сведения о земельных участках, подлежащих внесению в кадастр недвижимости и в реестр прав на недвижимость подробнее.

Пункт 2 ст. 8 Закона о регистрации недвижимости говорит нам о следующем:

К основным сведениям о земельных участках относятся характеристики, позволяющие определить участок в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков и уточнения местоположения границ земельных участков.

Таким образом, основные сведения о земельных участках, которые вносятся в кадастр недвижимости, и являются теми характеристиками, о которых идет речь в определении земельного участка из п. 3 ст. 6 ЗК РФ.

Перечень основных сведений о земельных участках предусмотрен п. 4 ст. 8 Закона о регистрации недвижимости:

- кадастровый номер и дата его присвоения;
- описание месторасположения границ земельного участка на местности;
- ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре),

- кадастровый номер земельного участка, из которого образован новый земельный участок;

- сведения о прекращении существования земельного участка и дата исключения о нем сведений из ЕГРН;

- площадь земельного участка;

- номера регистрации и сведения о кадастровом инженеру, которые выполняли кадастровые работы в отношении земельного участка, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ;

- сведения о части земельного участка;

- кадастровый номер образованного земельного участка — в отношении исходного участка;

- кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости;

- номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижим

В соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о регистрации недвижимости к дополнительным сведениям о земельном участке относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением основных сведений о земельном участке), и сведения, которые вносятся в уведомительном порядке (ч. 1 — 3 ст. 38 Закона о регистрации недвижимости).

Закон предусматривает следующие дополнительные сведения о земельных участках (п. 5 ст. 8 Закона о регистрации недвижимости):

- сведения о кадастровой стоимости;

- сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;

- категория земель, к которой отнесен земельный участок;

- Вид или виды разрешенного использования

- сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута;

- сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств;

- сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны;

- сведения о результатах проведения государственного земельного надзора;

- сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории;

- сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, или сведения о решении собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо о договоре указанного собственника земельного участка с органом государственной власти, органом местного самоуправления или иным лицом, предоставившим указанному собственнику в соответствии с жилищным законодательством государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на таком земельном

участке, если объектом недвижимости является земельный участок;

- условный номер земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка или земельных участков либо схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории или решения, которым предусматривается утверждение данной схемы;

- сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков в предусмотренном частью 5 статьи 43 настоящего Федерального закона случае;

- адрес местоположения;

- сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

- сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведения об органе, уполномоченном в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» на распоряжение таким земельным участком;

- сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 1 мая 2016 года N 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», если такой земельный участок предоставлен в безвозмездное пользование в соответствии с указанным Федеральным законом.

Основные сведения о правах на земельные участки, об ограничениях

прав и обременениях, о сделках с ними (п. 2 ст. 9 Закона о регистрации недвижимости):

- вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;

- сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, — страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;

- сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;

- вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения;

- сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, — страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;

- основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;

- реквизиты, существенные условия сделки или сделок.

1.2. Законы и иные нормативно-правовые акты о купле - продажи земли

Как всем известно, по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Такой договор заключается в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами, несоблюдение этого условия уже влечет его недействительность.

В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить продаваемое имущество, и данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, если их нет, тогда условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Приобретая недвижимость, покупателю необходимо обратить внимание на то, состоит ли продавец в браке (этот вопрос желательно выяснить и в отношении предыдущих продавцов). Дело в том, что если по данным ЕГРП собственником объекта продажи считается один из супругов (например, и в свидетельстве о праве собственности указан лишь один супруг), но жилье было приобретено в браке, то в силу закона данное помещение является их совместной собственностью. Соответственно, и распоряжение таким имуществом возможно лишь с взаимного согласия обоих супругов. Кроме того, закон требует не простого, а нотариального согласия на продажу. Согласие не потребуется, если супруги заключили брачный договор, из которого прямо следует, что отчуждаемая квартира принадлежит только продавцу.

При купле-продаже жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры существенным условием договора является перечисление в нем лиц, имеющих право пользования жилым помещением. Часто покупатель рискует получить вместе с жильем обременение, которое нельзя увидеть посредством изучения выписки из ЕГРП или свидетельства, а продавец может специально умолчать о таких лицах (например, чтобы требовать выплаты дополнительных денег и т.д.).

При продаже недвижимости законодательством предусмотрено составление помимо договора, также передаточного акта. Имеется оговорка, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Рынок недвижимости РФ является собственностью государства и всех объектов РФ, поэтому здесь ярко выражены черты рыночных взаимоотношений между субъектами. Регулируется рынок недвижимости определенным списком законов, нормативно-правовых актов и другими значимыми документами.

Кроме федеральных законов большое влияние на ситуацию оказывают региональные и муниципальные органы власти, которые имеют право регулировать рынок недвижимости определенного региона с помощью нормативных актов. Отсюда вывод - система рыночных взаимоотношений в сфере недвижимости регулируется огромным комплектом законов и нормативных правовых актов.

Главным регулировщиком всех отношений и действий остается высший правовой документ РФ - Конституция. Все официальные бумаги составляются и согласовываются с выложенными условиями в Конституции РФ.

Официальные проекты федерального значения, проекты муниципальных органов или других субъектов в одинаковой мере могут определять взаимоотношения на рынке недвижимости. Но, при противоречивости этих двух инстанций, безоговорочно значимым признано считать Федеральный закон.

Стоит отметить, что законодательная система сферы недвижимости не может четко обозначаться только этими официальными документами, потому что в тексте Конституции РФ четко выделено в ст.76 обязательное взаимодействие разных субъектов в сфере проводимых операций с объектами недвижимости.

Единая система

Объекты недвижимости, территориально размещенные в России и принадлежащие ее субъектам, зарегистрированы в уникальной системе с информацией обо всех объектах и субъектах, относящихся к рынку недвижимости - кадастре. В нем собраны все сведения о владельцах и истории сделок, прописаны территориальные грани местности, на которой находится объект.

Кадастровые взаимоотношения РФ регулирует целый ряд документов:

- Конституция Российской Федерации.
- Жилищный кодекс Российской Федерации.
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Водный кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Лесной кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" выданный 24.07.2007 года.

В последнем законе описана система регулирования отношений между субъектами в процессе ведения единого учета, беспрепятственного обмена сведениями. Работой, связанной с сбором информации и обработки пакета необходимых бумаг для оформления и постановки объекта в кадастровый список или проведения определенных кадастровых работ занимается специальный работник - инженер. Оформляется недвижимость после обращения будущего владельца в многофункциональный центр, предоставляющий услуги такого рода.

Все зарегистрированные недвижимые объекты имеют специальный номер, единственный в своем виде, которые не меняются. Работники служб для облегчения поисков объектов в Федеральном законе о недвижимости разделили территорию РФ на кадастровые области, регионы, округа.

Договор купли-продажи земельного участка не надо регистрировать в кадастровых органах, но регистрации подлежит переход права собственности на недвижимость. Право собственности на земельный участок покупатель получит только после государственной регистрации перехода права. Обратите внимание, что само по себе заключение и даже исполнение договора купли-продажи этого права не дает.

Подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности на землю надо в территориальное подразделение Росреестра

(Федеральная кадастровая служба). Представить нужно следующие документы:

Если стороной договора купли-продажи земли является юридическое лицо, то дополнительно потребуются документы, подтверждающие полномочия руководителя, и решение об одобрении сделки (или подтверждение того, что сделка не является для организации крупной). Договор купли-продажи земельного участка можно, по желанию сторон, заверить у нотариуса. В этом случае, после проверки документов, нотариус вправе сам отправить документы на государственную регистрацию перехода права собственности.

Ипотека

Недвижимость можно заложить под получение кредита в виде денежных средств. Одной из таких залоговых форм считается ипотека. В этом случае собственник недвижимости закладывает объект под право получить от кредитора денежные средства или любое другое обязательство, но с неминуемой последующей выплатой долга. Недвижимое имущество остается во владении собственника-должника, а к кредитору она перейдет лишь при недобросовестной оплате долга или прекращения оплаты вообще. Нормативно-правовой базой, регулирующей вопросы ипотеки, являются такие ФЗ:

- Федеральный закон №102 "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 года.
- №218 "о кредитных историях" от 30.12.2004 года.
- №188 "Жилищный кодекс РФ" от 29.12.2004 года.

В ст.5 ФЗ выписаны объекты, которые могут стать предметом ипотеки, если они являются во владении должника, среди них: жилые строения, земля, жилые и нежилые сооружения, которые используются для осуществления предпринимательства и прочее. Залоговой недвижимостью может стать и строение с незавершенным процессом строительства. Перед тем как оформить ипотеку на конкретное лицо, банки или другие организации проведут андеррайтинг, то есть рассчитают возможность клиента оплачивать

ипотеку и выведут коэффициент возможностей должника. Это число может быть разным для банков, а также могут видоизменяться некоторые пункты подсчетов.

Правовая база

Кодексы

Жилищный кодекс РФ

Земельный кодекс РФ

Градостроительный кодекс РФ

Налоговый кодекс РФ

Федеральные законы

Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Законы РФ

Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"

Закон РФ "О защите прав потребителей" Постановления Правительства РФ

Постановление Правительства РФ "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу"

Постановление Правительства РФ "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг"

Постановление Правительства РФ "О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика"

1.3 Земельно-правовые особенности купли-продажи

Заключение договора купли-продажи земельных участков регулируется главой 30 «Купля-продажа» раздела 7 «Купля-продажа недвижимого имущества» Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — «ГК РФ»).

Несовершеннолетние граждане, совершающие договоры купли-продажи земельных участков, признаются ограниченно дееспособными в соответствии с требованиями статей 24, 30 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и Их сделки» граждане, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению или признанные недееспособными, а также договор купли-продажи долей в общей собственности на землю.

По соглашению сторон могут быть нотариально удостоверены и другие сделки с земельными участками.

При нотариальном удостоверении договора купли-продажи земельного участка нотариус учитывает следующие особенности.

В частности, Земельным кодексом Российской Федерации (далее - Земельный кодекс Российской Федерации) (статьи 5, 15, 27, 35, 37, 39.1) установлено, что:

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение земли в собственность определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретаемые гражданами и юридическими лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Несовершеннолетние граждане, совершающие договоры купли-продажи земельных участков, признаются ограниченно дееспособными в соответствии с требованиями статей 24, 30 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и Их сделки» граждане, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению

или признанные недееспособными, а также договор купли-продажи долей в общей собственности на землю.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к собственности на землю. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам, за исключением участков, которые не могут находиться в частной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут владеть земельными участками, расположенными в приграничных районах, перечень которых определяется Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о государственных границах Российской Федерации, и на иных территориях Российской Федерации, специально созданные в соответствии с федеральным законом.

Земельные переходы осуществляются в соответствии с Гражданским кодексом и Земельным кодексом Российской Федерации.

Участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут быть переданы в частную собственность, а также не могут быть обращены в гражданско-правовую собственность.

Участки, отнесенные к землям ограниченного оборота, не находятся в частной собственности, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Содержание ограничений на отчуждение земель регулируется ТК РФ, федеральным законом.

При переходе в собственность здания или сооружения, расположенного на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования землей, занятой зданием или сооружением, и соответствующими частями, необходимыми для его использования, как их прежний собственник, на тех же условиях и объеме.

При переходе права собственности на здание или сооружение к нескольким собственникам порядок использования земельного участка определяется в соответствии с долей собственности на здание, сооружение или установленным порядком пользования земельным участком.

Собственник здания, сооружения, расположенного на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного

участка, что осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для продажи доли в общей собственности постороннему лицу.

Передача здания или сооружения, расположенных на земельном участке и принадлежащих одному лицу, осуществляется вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- перенос частей зданий, сооружений, которые физически не могут быть отделены от части участка;
- передача зданий и сооружений, расположенных на участках, изъятых из оборота в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации;
- Назначение строений, расположенных на участке, сервитутом.

Передача зданий, строений, расположенных на участках ограниченного пользования и принадлежащих одному лицу, осуществляется физически вместе с участком, если федеральным законом допускается предоставление таких участков в пользование гражданам и правообладателям.

Не допускается передача участка без зданий и сооружений, если он принадлежит одному лицу.

В случае перехода соучастником доли собственности на здание или сооружение либо собственником части принадлежащего ему здания, сооружения или помещения право собственности на земельный участок, на котором здание или сооружение находится в собственности этих лиц, переходит вместе с долей.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, сооружений, расположенных на чужих земельных участках, имеют преимущественное право на приобретение или аренду земельных участков в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи 5. , Трудовое право Российской Федерации Пункт 3 статьи 15 и пункт 1 статьи 22 Закона. Президентом Российской Федерации может быть составлен перечень типов зданий и сооружений, на которые не распространяется действие настоящего Положения.

Статьей 37 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что предметом купли-продажи могут стать только земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре.

Согласно требованиям статьи 554 Гражданского кодекса Российской

Федерации договор купли-продажи недвижимого имущества должен содержать сведения, позволяющие однозначно идентифицировать недвижимое имущество, передаваемое покупателю по договору. При отсутствии такого содержания в договоре считается, что стороны не достигли соглашения об условиях передачи недвижимого имущества, и соответствующий договор не устанавливается.

При заключении договора купли-продажи продавец обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях в использовании земельного участка.

Покупатель, если продавец предоставил покупателю заведомо ложные сведения об обременениях земельного участка и ограничениях на его использование по лицензии, получение разрешения на строительство на земельном участке, использование прилегающего участка, то есть использование продаваемого участка и стоимости; характер земельного участка, который может повлиять на целевое использование покупателем и стоимость продаваемого земельного участка; иная информация, которая может повлиять на решение покупателя о приобретении земельного участка и обеспечение требований, предусмотренных федеральным законом, право требовать уменьшения цену покупки или расторжение договора купли-продажи блока и возмещение причиненных ею убытков.

Недействительными являются следующие пункты договора купли-продажи земельного участка:

- Установить право продавца на выкуп участка по собственному желанию;
- Ограничение дальнейшего распоряжения землей, в том числе ограничения по ипотеке, передаче земли в аренду и другим сделкам с землей;
- Ограничение ответственности продавца при предъявлении прав на землю третьим лицом (ст. 37 ТК РФ).

Не допускается продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства зданий, сооружений, по разрешенному виду основного использования, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 39.18 ТК РФ проводит аукцион по продаже таких участков.

Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об отчуждении земель сельскохозяйственного назначения» регулирует особенности купли-продажи

земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона «О передаче земель сельскохозяйственного назначения» при реализации субъектом Российской Федерации земельного участка сельскохозяйственного назначения либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого участка по продажной цене, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия участков в связи с государственными или муниципальными нуждами.

Продавец земельного участка сельскохозяйственного назначения обязан письменно уведомить об этом высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или, в случае, предусмотренном законодательством субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления. Агентство, имеющее намерение продать участок, с указанием цены, размера участка, места и срока, взаиморасчет должен быть произведен до установленного срока. Срок взаиморасчетов по таким сделкам не может превышать девяноста дней.

Уведомления доставляются с уведомлением о вручении или отправляются заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае отказа субъекта Российской Федерации или муниципального образования в соответствии с законодательством субъекта Российской Федерации от покупки или неуведомления продавца в письменной форме в течение тридцати дней о своем намерении приобрести продаваемый земельный участок, продавец вправе в течение 5 дней со дня получения уведомления продать участок третьему лицу в течение года по цене не ниже указанной в уведомлении.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее объявленной или изменении иных существенных условий договора продавец обязан сделать новое извещение в соответствии с положениями настоящей статьи.

Сделки купли-продажи земли, нарушающие преимущественное право покупки, являются недействительными.

Также необходимо учитывать особенности правового режима земельных участков, на которых осуществляется крестьянское (фермерское) хозяйство.

Правовой режим собственности определяется статьями 257-259 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве".

Имущество крестьянского (личного) хозяйства принадлежит членам крестьянского (личного) хозяйства на правах совместной собственности, если иное не предусмотрено законом или иным соглашением между крестьянами.

При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом всех членов или по другим причинам общее имущество подлежит разделу в соответствии со статьей 252 и статьей 254 Гражданского кодекса Китайской Народной Республики. Российская Федерация. При этом участки делятся по правилам, установленным Гражданским кодексом и земельным законодательством Российской Федерации.

Земельные участки и средства производства, принадлежащие крестьянским (фермерским) хозяйствам, при выходе их членов из хозяйства не подлежат разделу. Те, кто покидает ферму, имеют право на денежную компенсацию, соразмерную их доле в совместном владении имуществом.

В случаях, предусмотренных статьей 258 Гражданского кодекса Российской Федерации, доли членов крестьянских (фермерских) хозяйств в общей собственности на фермерское имущество признаются равными, если соглашением между ними не предусмотрено иное.

Порядок распоряжения крестьянским (фермерским) хозяйственным имуществом определяется соглашением членов фермерского хозяйства в соответствии со статьей 4 Федерального закона «О фермерском хозяйстве».

Распоряжение имуществом в крестьянском (фермерском) хозяйстве осуществляется его ответственными лицами исходя из экономических интересов.

Согласно статье 6 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» хозяйство отвечает своим имуществом по сделкам, совершенным главой крестьянского (фермерского) хозяйства в пользу хозяйства. Если не доказано, что сделка совершена лицом, управляющим фермерским (фермерским) хозяйством, в личных интересах, сделка, совершенная лицом, управляющим фермерским (фермерским) хозяйством, признается соответствующей интересам фермы.

В договорах купли-продажи и мены земельных участков не могут содержаться условия, предусмотренные в п. 2 ст. 37 Кодекса. В случаях, если указанные условия включены в такие договоры, эти условия являются недействительными (см. ст. 166-181 ГК РФ).

Недопустимыми являются следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Следует согласиться с мнением, что несмотря на то, что п. 2 ст. 37 содержит исчерпывающий перечень условий, которые признаются недействительными, этот перечень нельзя рассматривать как исчерпывающий в строгом смысле слова. В силу п. 3 ст. 22 ГК РФ любые сделки, направленные на ограничение правоспособности или дееспособности, ничтожны. Поэтому, например, содержащееся в договоре купли-продажи земельного участка условие, в силу которого покупатель такого участка не вправе предъявлять продавцу какие-либо иски, вытекающие из договора купли-продажи, также должно признаваться ничтожным в силу общих норм ГК РФ *(28).

В случае предоставления продавцом заведомо ложной информации о земельном участке, указанной в п. 3 ст. 37 Кодекса, покупатель вправе требовать: а) уменьшения покупной цены; б) расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков. Такое же право принадлежит каждой стороне договора мены земельных участков, а также арендатору земельного участка.

Указанное право возникает в случае предоставления продавцом (арендодателем, стороной договора мены) заведомо ложной информации:

- об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;
- о разрешении на застройку данного земельного участка;
- об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;
- о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;

- иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке (аренде, мене) данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами.

2 Определение рыночной стоимости земельного участка

2.1 Анализ рынка земельных участков

Особенности развития рынка земли.

Земля и ее недра, флора и фауна основа жизни. Россия же обладает уникальным богатством, даром самой природы - землей.

Рынок земельных отношений незаменим. Часть экономики любой страны, которая обеспечивает определенный уровень доходов государственного бюджета.

Рынок земли является специфической характеристикой собственника.

1. Земля

- природное богатство, которое обладает стоимостью, но имеет неразумный характер. Кроме того, земля является объектом купли-продажи, и с ней связаны арендные отношения.

Во-вторых, в соответствии с природными климатическими условиями. Кроме того, позиции территорий земного шара делятся на лучшие, средние и худшие. В большей степени она зависит от плодородия почвы, полезности земли, и это можно изменить, вложив в нее дополнительные инвестиции и капитал.

В-третьих, характеристики предложения земли совершенны. Неэластичность из-за фиксированных площадей, хотя для конкретных землепользователей ситуация совершенно иная. На рынке земли люди очень неохотно продают землю, предпочитая сдавать ее в аренду, ведь такой способ может приносить стабильный доход. Для этого продается очень малая часть земельного фонда, что является главной особенностью.

Рынок земли определенно сравнивается с другими рынками. Отсутствие организации, в отличие от конкурентного рынка. Рассмотрим особенности рынка, которые необходимо учитывать при оценке стоимости земельного участка:

- объекты на рынке земли, определенно сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, так как каждый земельный участок имеет свое местоположение и физические характеристики, к тому же

ценность участка в основном зависит от внешнего окружения;

- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом и проявляется одна из основных особенностей земли как свободно невоспроизводимого товара. Спрос менее эластичен по сравнению с другими рынками и во многом зависит от местоположения участка;

- предложение и спрос не уравновешены, и возможности приведения их в равновесие с помощью цен ограничены;

- на рынке земли товаром являются права на объекты. Сами же земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют обязательного документального оформления и государственной регистрации;

- информация на рынке земельных участков в отличие от рынка ценных бумаг или потребительских товаров в основном закрытая, так как сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что к тому же значительно увеличивает риски инвесторов;

- сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, по этой причине развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;

- рынок земли отличается зонированием территорий и высокой степенью государственного регулирования при помощи законодательных норм;

- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и прежде всего, разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного земельного кадастра, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип – эффективное управление собственностью.

Рыночная стоимость земельных участков определяется в процессе взаимодействия спроса и предложения. Взаимодействие спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей

потребностью земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в регионе. Калининградская область - самый западный субъект Российской Федерации. Территория области составляет 15,1 тыс. кв. километров. Численность населения области по данным Росстата составляет 1 027 678 человек (2022). Плотность — 67,95 чел./км². Доля городского населения — 76,51%. Область отделена от остальной территории страны сухопутными границами с Польшей и Литвой и международными водами.

Калининградская область занимает выгодное экономико-географическое положение, определяющееся: близостью к рынкам Западной и Восточной Европы; близостью к трансевропейским транспортным коридорам и другим европейским коммуникациям; климатическими условиями, благоприятными для развития туризма; наличием на территории области незамерзающего портового комплекса. Калининградская область располагает существенными природными ресурсами.

На ее территории находится единственное в мире промышленное месторождение янтаря, где сосредоточено более 90 процентов его мировых запасов, имеются перспективные запасы высококачественной низкосернистой нефти, бурого угля, торфа, каменной соли, строительных материалов и минеральных вод с минерализацией до 50 граммов солей на литр.

☞ По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

Основные экономические и социальные показатели.

Индекс промышленного производства в октябре 2022 года по сравнению с октябрём предыдущего года составил 80,8%, в январе-октябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 81,9%.

Добыча полезных ископаемых. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» октябре 2022 года по сравнению с октябрём предыдущего года составил 90,6%, в январе- октябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 87,9%

Обрабатывающие производства. Индекс производства по виду деятельности

«Обрабатывающие производства» в октябре 2022 года по сравнению с октябрём предыдущего года составил 80,0%, в январе-октябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 79,3%.

Сельское хозяйство. На конец октября 2022 года в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота, по расчетным данным, составило 170,3 тыс. голов (на 2,5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), поголовье коров – 79,5 тыс. голов (на 0,5% меньше), овец и коз – 76,8 тыс. голов (на 0,6% больше), свиней – 316,3 тыс. голов (на 9,3% меньше), птицы – 3314,1 тыс. голов (на 4,0% больше)

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности

«Строительство», в январе-октябре 2022 года составил 44,1 млрд рублей, или 123,7% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года. На конец октября 2022 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (средняя численность работников которых превышает 15 человек, без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил 7409,0 млн рублей. Обеспеченность строительных организаций договорами, заказами на конец октября составляет 2,5 месяца.

Жилищное строительство. В январе-октябре 2022 года введено 3925 жилых домов, или 12053 квартиры общей площадью 1061,9 тыс. кв. метров, что на 9,7% выше уровня января-октября 2021 года.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в январе-октябре 2022 года составил, по оценке, 205,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 96,1% к соответствующему периоду 2021 года, в октябре 2022 года – 20,4 млрд рублей и по сравнению с октябрём 2021 года – 92,8%, сентябрём 2022 года – 98,5%.

Оптовая торговля. Общий объем оборота оптовой торговли в январе-октябре 2022 года составил 343,2 млрд рублей, или 79,4% (в сопоставимых ценах) к январю-октябрю 2021 года, октябрь 2022 года к сентябрю 2022 года – 102,7%, октябрю 2021 года – 77,9%.

В январе-октябре 2022 года 82,0% объема продаж на оптовом рынке приходилось на долю организаций оптовой торговли, оборот которых

составил 281,5 млрд рублей, или 79,9% (в сопоставимых ценах) к январю-октябрю 2021 года.

Потребительские цены. В октябре 2022 года по отношению к предыдущему месяцу индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги составил 99,7% (к декабрю 2021г. – 110,4%), в том числе на продовольственные товары – 99,8% (к декабрю 2021г. – 111,2%), непродовольственные товары – 100,1% (к декабрю 2021г. – 112,7%), услуги – 98,6% (к декабрю 2021г. – 104,6%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в крупных, средних и малых организациях в сентябре 2022 года составила 44556,6 рублей, по сравнению с сентябрем 2021 года она увеличилась на 7,7%, по сравнению с августом 2022 года - на 0,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2022 года составила 94,7% к уровню сентября 2021 года и 100,5% - к уровню августа 2022 года.

Безработица. По итогам обследования в III квартале 2022 года численность рабочей силы составила 550,0 тыс. человек, в их числе 534,4 тыс. человек, или 97,2% рабочей силы были заняты в экономике и 15,5 тыс. человек (2,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). По данным выборочного обследования рабочей силы, уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в III квартале 2022 года составил 63,1%. На конец октября 2022 года в государственных центрах занятости населения состояло на учете 6229 незанятых трудовой деятельностью граждан, из них 4661 человек имели статус безработного

Демография. По состоянию на 1 октября 2022 года предварительная численность постоянного населения составила 1030465 человек и увеличилась с начала года на 2787 человек.

Естественная убыль населения в январе-сентябре 2022 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом 2021 года на 808 человек. Число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза. Миграционный прирост полностью компенсировал потери численности населения от естественной убыли.

За январь-сентябрь 2022 года число мигрантов (количество прибывших и количество выбывших) уменьшилось на 2486 человек, или на 3,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, миграционный прирост населения уменьшился на 6076 человек, или на 49,1%.

В январе-сентябре 2022 года в обмене населением с государствами участниками СНГ сохраняется миграционный прирост, наиболее значительным он был в миграционном обмене с Казахстаном, Кыргызстаном и Таджикистаном.

Сегмент рынка земельных участков.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населённых пунктов (городов, деревень, сёл т.д.)
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.
- особо охраняемых территорий и объектов (например, пограничные земли);
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешено и на сельскохозяйственных землях и на земле населённого пункта.

Видов разрешённого использования земельных участков очень много. Земли, находящиеся в частной собственности, в большинстве случаев используются под:

- сельскохозяйственное производство,
- личное подсобное хозяйство (полевой или приусадебный участок),
- садоводство или огородничество,

- дачное строительство,
- крестьянско-фермерское хозяйство,
- индивидуальное жилищное строительство.

Некоторые виды разрешённого использования очень близки, однако каждый имеет принципиальные отличия. Так, земля для дачного строительства может быть использована для возведения жилого строения с правом или без права регистрации проживания в нем. На этой земле можно выращивать различные сельскохозяйственные культуры для собственного потребления.

Тогда как на земле с разрешением садоводства или огородничества так же можно выращивать сельскохозяйственные культуры, можно построить жилье, но право регистрации в нем не предусмотрено.

А вот участки под индивидуальное жилищное строительство (предусматривающие регистрацию, прописку) обязательно должны быть застроены, нельзя просто развести там огород или организовать сад.

Личное подсобное хозяйство подразумевает, что на участке выращиваются сельскохозяйственные культуры, сады. Разрешение на строительство на такой земле не предусмотрено, хотя можно получить его, если земля относится к категории «земли населённых пунктов».

На земле крестьянско-фермерского хозяйства собственник обязан (в других видах пользования

– это не обязанность, а право) вести сельскохозяйственную деятельность (сажать овощи, выращивать фрукты, разводить скот т.п.), он должен быть зарегистрированным частным предпринимателем и ежеквартально отчитываться о доходах в налоговых органах.

2.2 Характеристика объекта исследования

Сегмент рынка к которому относится оцениваемый земельный участок — земли населённых пунктов, разрешенное использование: для обслуживания жилого дома расположенные в Калининградской области, г. Калининграде, в районе ул. Саперной.

В настоящей работе оценивается недвижимое имущество в составе:

Индивидуальный жилой дом, общей площадью 621 кв.м,
кадастровый номер

Земельный участок, общей площадью 903 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под стьюющий жилой дом, кадастровый номер.

Адрес: РФ, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г. Калининград, ул. Саперная, д.

Оцениваемое имущество представляет собой индивидуальный жилой дом и земельный участок расположенные в Центральном районе г.Калининграда. Жилой дом имеет 3 этажа, в том числе подземных: 1, года постройки: 2021, материал стен — монолит, блок. На дату осмотра состояние жилого дома отличное, выполнен «Дизайнерский ремонт». Расположен жилой дом на огороженном земельном участке. На участке отсутствуют хозяйственные постройки. В жилом доме все инженерные коммуникации централизованные. Отопление осуществляется от 2-х контурного газового котла. Дополнительные улучшения: установлена система вентиляции и бассейн на первом этаже дома. Плотность застройки района высокая, зона Ж 4 - зона застройки индивидуальными жилыми домами. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность (автомобиль, такси). Все основные социально-бытовые и административные объекты расположены на незначительном расстоянии.

Для целей оценки в настоящей работе жилой дом и земельный участок оцениваются, с учетом их фактического назначения и разрешенного использования. Описание Объекта оценки составлено на основании «Описи полученных от Заказчика документов» и визуальном осмотре Объекта оценки. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму. Произведен выезд на место и осмотр объекта оценки.

Местоположение/окружение Объекта оценки

Адрес Объекта оценки	РФ, Калининградская область, г.Калининград, ул.Саперная, д.
Экологическая обстановка в районе	Относительно благоприятная
Интенсивность движения транспорта мимо объекта	Низкая
Пешеходный трафик	Низкий

Прилегающая транспортная магистраль	Пр-кт Мира
Близость к магистрали	Около 300-350 м
Эстетичность окружающей застройки	Окружающая застройка индивидуальные жилые дома
Престижность района	Высокая
Зонирование района	Плотность застройки района высокая, зона Ж4 - (преобладающий тип застройки) застройки индивидуальными жилыми домами
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Все основные социально-бытовые и административные объекты расположены на не значительном расстоянии.
Близость к объектам развлечений и отдыха	Все основные социально-бытовые и административные объекты расположены на не значительном расстоянии.
Территория	Земельный участок ухоженный, огорожен. На участке отсутствуют хозяйственные постройки, зеленые насаждения: декоративные деревья, кустарники, газон.

Характеристика объекта оценки

Жилой дом, общей площадью 621 кв.м, кадастровый номер

Назначение	Жилой дом
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется по назначению
Литера/ номер помещения	-
Адрес/месторасположение объекта оценки	г. Калининград, ул. Саперная, д. _
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Не зарегистрировано
Кадастровый номер	-
Инвентарный номер	Нет сведений
Кадастровая стоимость, руб.	23116253,04
Балансовая стоимость, руб.	Не предусмотрена. Собственник физическое лицо.
Группа капитальности	Нет сведений
Год постройки здания	2021
Количество наземных этажей	2
Количество подземных этажей	1
Общая площадь, кв.м.	621
Фундамент	Ж/б ленточный
Наружные стены	Монолит , блок — по данным Заказчика
Перегородки	Кирпич — по данным Заказчика
Перекрытия: чердачные междуэтажные	Монолит — по данным Заказчика
Кровля	Мембранная кровля — по данным Заказчика
Высота потолков, м	Подвал — 2,05 1 этаж —3,55 2 этаж —3
Проемы: оконные дверные	Оконные — металлопластиковые стеклопакеты Входные двери — металлопластиковые стеклопакеты

Состояние внешней отделки здания	Состояние отличное. Плитка
Состояние внутренней отделки	Состояние отличное, выполнен «Дизайнерский ремонт»
Напольное покрытие	в жилых комнатах плитка в кухне, санузле, коридоре плитка
Потолочное покрытие	в жилых комнатах подвесной потолок в кухне, санузле, коридоре подвесной потолок
Настенное покрытие	в жилых комнатах декоративная штукатурка и окраска, в кухне, санузле, коридоре декоративная штукатурка и окраска
Отопление	Газовое (2-х контурный котел)
Водоснабжение холодное	Централизованное
Водоснабжение горячее	Газовое (2-х контурный котел)
Канализация	Централизованная
Газоснабжение	Централизованное
Электроснабжения (тип проводки)	Центральное сетевое (скрыта проводка)
Вентиляция	Установлена система вентиляции в подземном этаже
Кондиционирование	Нет сведений
Дополнительные улучшения в доме	Система вентиляции, бассейн, система автоматического полива газона
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Фактическое состояние имущества соответствует характеристикам, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет. (Заказчиком предоставлены копии подготовленные кадастровым
Информация о текущем использовании Объекта	На момент осмотра жилой дом в отличном состоянии / на дату оценки выполнена полная наружная отделка дома, выполнен «Дизайнерский ремонт», установлена скрытая электропроводка, подключены инженерные коммуникации. Необходимые к проведению ремонтные работы

Жилой дом, общей площадью 621 кв.м, кадастровый номер	
	отсутствуют

Физический износ	0% (По результатам визуального осмотра)
Функциональное (моральное, технологическое) устаревание (износ) и экономическое (внешнее) обесценение	По результатам визуального осмотра и анализа, не выявлено
Осмотр Оценщиком	Полный осмотр
Дополнительная информация	Отсутствует

Земельный участок, площадь 903 кв.м, кадастровый номер	
Показатель	Описание показателя
Перечень использованных документов, предоставленных Заказчиком, дополнительные источники информации	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2022-1552443. Дата выдачи: 21.12.2022г. • Сведения с портала росреестр Визуальный осмотр
Площадь участка, кв.м	903
Форма участка	Многоугольной формы
Топография участка	Рельеф ровный
Данные о наличии деревьев, газона	Декоративные деревья, кустарники, газон.
Данные о наличии освещения	Есть
Данные о наличии построек на земельном участке	Застроен - Жилой дом, хозяйственные постройки - отсутствуют
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	Возможность, подъездные пути – асфальтированная автодорога, съезд с ул. Саперной. Территория участка частично замощена плиткой, газон
Категория земель	Земли населенных пунктов
Юридические права	Право собственности - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2022-1552443. Дата выдачи:

	21.12.2022г.
Целевое назначение	Под существующий жилой дом
Разрешенное использование	Под существующий жилой дом (согласно сведений Выписки из ЕГРН)

Целевое назначение	Под существующий жилой дом
Разрешенное использование	Под существующий жилой дом (согласно сведений Выписки из ЕГРН)Под существующий жилой дом
Фактическое использование	На дату оценки используется по назначению — под существующий жилой дом
Коммуникации	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Кадастровый номер	-
Предыдущие номера	-
Номер кадастрового квартала	-
Кадастровая стоимость	2 647 568,91 руб.
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 39-39-01/126/2005-045 от 20.05.2005.Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 39-39-01/126/2005-044 от 20.05.2005.Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 14.11.2008.Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 14.11.2008.Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости от 02.02.2022.Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости от 02.02.2022
ЗОУИТ (Зоны с особыми условиями использования территорий)	ЗОУИТ — не пересекают оцениваемый участок.
Влияние ЗОУИТ на использование земельного участка по его текущему назначению	ЗОУИТ — не пересекают оцениваемый участок.
Градостроительная зона	Участок расположен в зоне Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Адрес/месторасположение объекта оценки	Калининградская область, г.Калининград, ул.Саперная, д.
Осмотр Оценщиком	Полный осмотр
Дополнительная информация	Отсутствует

2.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости объекта оценки. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование объекта собственности, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование Объекта оценки может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование Объекта оценки, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования объекта— это использование объекта, отвечающее четырем критериям:

- правомочность, то есть законное использование Объекта оценки, которое не противоречит законодательству Российской Федерации. На этой стадии оценщиком рассматриваются частные ограничения. На основании анализа правовой и нормативной базы формируется перечень конкретных видов потенциального использования Объекта оценки. Очень важно в процессе анализа юридической допустимости не только установить, каково нынешнее влияние юридического фактора на рассматриваемый объект и возможности его использования, но и прогнозировать его изменения в будущем. Кроме того, необходимо учитывать ограничения, которые могут вытекать из договоров о приобретении объектов.

- физическая осуществимость — рассмотрение технологически реальных для данного объекта оценки способов использования. К указанному критерию относятся следующие показатели: размер, форма, район, дизайн, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение). Все вышеперечисленные показатели в той или иной мере влияют на предполагаемый вариант использования объекта оценки.

- финансовая оправданность, то есть выбор такого варианта использования Объекта оценки, который будет приносить доход владельцу. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении. Максимальная эффективность, то есть выбор того варианта, который, являясь физически возможным, правомочным и финансово оправданным, приносит наибольшую чистую прибыль.

2.4 Расчёт рыночной стоимости земельного участка

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам – аналогам.

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравниваемых.

- приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к рыночной стоимости исследуемого объекта.

Расчет стоимости права собственности на земельный участок.

Расчет стоимости права собственности на земельный участок проведён методом сравнения продаж. Для оценки рыночной стоимости права собственности на земельный участок методом сравнения продаж подобраны пять сопоставимых объекта-аналога.

Первые четыре корректировки определяют цену объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Для выбора объектов-аналогов были исследованы интернет сайты: авито.

Правило отбора аналогов для проведения расчета.

Оценщиком был выполнен анализ цен предложения, а также сделок по купле-продаже в период, наиболее близкий к дате оценки. Объекты для сравнения были отобраны по следующим признакам:

- единство местоположения (районы со схожей привлекательностью местоположения);
- одинаковые условия финансирования сделки и условия продажи;
- одинаковая обеспеченность коммуникациями (равные возможности подключения);
- одинаковая транспортная доступность;
- максимальная близость площади, физических характеристик.

Для составления выборки Оценщиком установлена единица сравнения – стоимость в рублях / 1 кв.м. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611

(Оценка недвижимости ФСО №7) п.22, д: «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта». На основании исследования рынка и отсутствия заслуживающей доверия многофакторной модели, рассчитывающей и отражающей величины вкладов того или иного фактора в стоимость объекта оценки, вклады каждого элемента сравнения (ценообразующего фактора) в стоимость объекта оценки принимаются Оценщиком равными.

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах, а так же

расчеты по данному подходу приведены в нижеследующих таблицах:

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение участка	под существующей жилой дом	ИЖС	ИЖС	ИЖС	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Адрес	г.Калининград, ул.Саперная	г.Калининград, ул Воздушная, д 49	г Калининград, ул.Е.Колесникова.	г.Калининград, пр-т Мира, 163	г.Калининград, ул Островского
Цена продажи рублей		10 500 000	15 000 000	15 800 000	33 000 000
Общая площадь, кв.м	903,00	511,00	896,00	834,00	1 873,00
Цена за 1 кв.м, рублей		20547,95	16741,07	18944,84	17618,79
Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи/предложения		предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (время продажи/предложения)	16.01.2023	16.12.2022	23.12.2022	10.01.2023	20.12.2022

Местоположение	Хорошее	Равное	Равное	Равное	Равное
Наличие подведенных инженерных коммуникаций	Подведены и подключены	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Обременения, сервитуты	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на различие в общей площади		Нет	Нет	Нет	Нет
Источники	авито	авито	авито	авито	авито

Процентная поправка обуславливает коэффициент на который умножается цена объекта аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от оцениваемого объекта.

В данном расчете используются процентные поправки которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. Весовые коэффициенты рассчитывались как взвешенные величины обратно пропорциональные суммам процентных корректировок по модулю.

Обоснование корректировок

Право собственности. Все объекты-аналоги находятся на праве собственности аналогично объекту оценки. Корректировка не требуется.

Условия продажи/предложения.

Учитывая стабильность и отсутствие резких изменений на рынке земельных участков для обслуживания жилых домов, поправка на уторговывание принята к расчётам для всех аналогов в размере -13,7% из диапазона (7,6% - 19,8%). [8] СОН-2022, Земельные участки.

Условия рынка (время продажи/предложения).

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в декабре 2022г - январе 2023г. Оценка производится по состоянию на 16 января 2023 года, соответственно цены предложений аналогов не нуждаются в корректировке,

поправка не вносится.

Разрешённое использование. Все аналоги, так же как и объекты оценки имеют сопоставимое разрешенное использование под жилую застройку. Поправка на стоимость не вносилась, в связи с отсутствием различий.

Местоположение. Поправка на местоположение учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а так же ближайшее окружение и другие особенности.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе)
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом, ближайшее окружение, проходимость и др.
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей
- наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога
- привлекательность района расположения. Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость.

Все аналоги расположены сопоставимо по привлекательности и ценовой зоне. Поправка на стоимость не вносилась, в связи с отсутствием различий.

Транспортная доступность.

Все выбранные объекты-аналоги, как и объекты оценки, имеют сопоставимую транспортную доступность. Корректировки стоимости не вводилось в связи с отсутствием различий.

Инженерные коммуникации. У всех объектов аналогов все необходимые централизованные либо автономные коммуникации расположены рядом, имеется возможность подключения. У объекта оценки имеется заведенное на участок централизованное электроснабжение, водопровод, газопровод и канализация. В данном расчете земельного участка делается допущение, что все земельные участки являются условно свободными. Корректировка на коммуникации анализировалась при расчете строения (жилого дома).

Поправка на различие в общей площади

У объекта оценки общая площадь 903 кв.м. Объект оценки по площади попадает в диапазон <1000 кв.м.

Введена 34% корректировка стоимости аналога №4 — аналог по площади попадают в диапазон от 1000 до 3000 кв.м.

Корректировка на площадь участка не проводилась для аналогов №

№1,2,3, т.к. они имеют сопоставимую площадь. Все объекты аналоги, так же как и объект оценки по площади попадают в диапазон <1000 кв.м.СОН-2022, Земельные участки.

Поправка на обременения, ограничения

По данным с публичной кадастровой карты Зоны с ЗОУИТ* не затрагивают оцениваемый земельный участок, так же как и объекты-аналоги. Корректировка стоимости аналогов не требуется.

Весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты рассчитывались как взвешенные величины обратно пропорциональные суммам процентных и переведённых в процентные абсолютных поправок к единице сравнения корректировок по модулю. В основе лежит принцип: чем меньше корректировок вносится в аналог, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больше должен быть его удельный вес в процессе согласования результатов. Этим минимизируется роль субъективного фактора. Таким образом, последовательность определения весов следующая:

- преобразуются в процентные поправки абсолютные поправки к единице сравнения.
- суммируются по модулю все процентные поправки каждого аналога.
- определяются обратные величины.
- суммируются обратные величины.
- определяется удельный вес каждого аналога отношением обратной величины каждого аналога к сумме обратных величин.

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение участка	под существующий	ИЖС	ИЖС	ИЖС	Малоэтажная многоквартирная

	жилой дом				жилая застройка
Адрес	г.Калининград, ул.Саперная,	г Калининград, ул.Воздушная, д49	г Калининград ,ул.Е.Колесникова.	г.Калининград, р-т Мира, 163	г.Калининград, ул.Островского
Цена продажи рублей		10 500 000	15 000 000	15 800 000	33 000 000
Общая площадь, кв.м	903,00	511,00	896,00	834,00	1 873,00
Цена за 1 кв.м, рублей		20 548	16 741	18 945	17 619
Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0	0,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, рублей		20548	16741	18945	17619
Условия продажи/предложения		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13,70%	-13,70%	-13,70%	-13,70%
Величина корректировки, рублей		-2815	2294	-2595	-2414
Скорректированная цена за 1		17733	14448	16349	15205

кв.м, рублей					
Условия рынка (время продажи/предложения)	16.01.2023	16.12.2022	23.12.2022	10.01.2023	20.12.2022
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение	Хорошее	Равное	Равное	Равное	Равное
Наличие подведенных инженерных коммуникаций	Подведены и подключены	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Обременения, сервитуты	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Поправка на различие в общей площади	903,00	511,00	896,00	834,00	1 873,00

Согласование результатов

	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
Скорректированная цена, рублей		9 061 500,00	12 945 000,00	13 635 400,00	38 161 860,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, рублей		17 733	14 448	16 349	20 375
Сумма поправок		0,00	0,00	0,00	0,34
Обратные величины		100,00	100,00	100,00	2,94

Весовой коэффициент		0,3301	0,3301	0,3301	0,0097
Стоимость объекта за 1 кв.м, рублей					16 217
Итоговая стоимость земельного участка, рублей					14 644 000

2.5 Согласование результатов

Согласование результатов расчетов различными подходами при оценке Объекта оценки

При оценке жилого дома оценщиком был применен сравнительный подход к оценке рыночной стоимости. Выбор подходов подробно обоснован в соответствующем разделе отчета.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным каждым из двух методов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля исследуемой величины, полученной в результате использования каждого из применяемых методов, присутствует в итоговом значении. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%). В нашем случае согласование не требуется.

Согласно ФСО № 3 п. 16 в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Согласно ФСО № 7 п.30 после процедуры согласования оценщику помимо указания в отчете расчетного значения оцениваемой стоимости рекомендуется выразить в отчете свое мнение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Указание интервала согласно Заданию на оценку не требуется.

Таким образом рыночная стоимость имущества в составе:

- Индивидуальный жилой дом, общей площадью 621 кв.м, кадастровый номер
- Земельный участок, общей площадью 903 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под существующий дом, кадастровый номер
- Адрес: РФ, Калининградская область г. Калининград ул. Саперная, составлет без учета НДС, с учетом округления:

81 515 000 (Восемьдесят один миллион пятьсот пятнадцать тысяч) рублей.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, рублей
1	Жилой дом	621	66 871 000
2	Право собственности на земельный участок	903	14 644 000
Итого:			81 515 000

В соответствии с пп.22, п.3, ст.149 НК РФ (ч.2), реализация жилых домов, жилых помещений, а так же долей в них не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации. В соответствии с пп.6. п.2 ст.146 НК РФ (ч 2) не признаются объектом налогообложения на добавленную стоимость операции по реализации земельных участков (долей в них).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного исследования теоретических и практических работ сделаны следующие выводы.

К объектам недвижимости относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В повседневной практике термины «земля» и «земельный участок» применяются как синонимы, хотя эти понятия имеют определенные различия. Земельным участком признается часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации.

Были изучены законы и иные нормативно-правовые акты о купле-продаже земли, а так же особенности купли-продажи.

В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить продаваемое имущество, и данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, если их нет, тогда условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Приобретая недвижимость, покупателю необходимо обратить внимание на то, состоит ли продавец в браке (этот вопрос желательно выяснить и в отношении предыдущих продавцов). Дело в том, что если по данным ЕГРП собственником объекта продажи считается один из супругов (например, и в свидетельстве о праве собственности указан лишь один супруг), но жилье было приобретено в браке, то в силу закона данное помещение является их совместной собственностью. Соответственно, и распоряжение таким имуществом возможно лишь с взаимного согласия обоих супругов. Кроме того, закон требует не простого, а нотариального согласия на продажу. Согласие не требуется, если супруги заключили брачный договор, из которого прямо следует, что отчуждаемая квартира принадлежит только продавцу.

Кадастровые взаимоотношения РФ регулирует целый ряд документов:

- Конституция Российской Федерации.
- Жилищный кодекс Российской Федерации.
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Водный кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Лесной кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" выданный 24.07.2007 года.

Несовершеннолетние граждане, совершающие договоры купли-продажи земельных участков, признаются ограниченно дееспособными в соответствии с требованиями статей 24, 30 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-

ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и Их сделки" граждане, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению или признанные недееспособными, а также договор купли-продажи долей в общей собственности на землю.

По соглашению сторон могут быть нотариально удостоверены и другие сделки с земельными участками.

При нотариальном удостоверении договора купли-продажи земельного участка нотариус учитывает следующие особенности.

В частности, Земельным кодексом Российской Федерации (далее - Земельный кодекс Российской Федерации) (статьи 5, 15, 27, 35, 37, 39.1) установлено, что:

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Так же была проведена рыночная стоимость земельного участка.

Индивидуального жилого дома, общей площадью 621 кв.мю

Для этого был проведен анализ рынка земельных участков.

Особенности развития рынка земли.

Земля и ее недра, флора и фауна основа жизни. Россия же обладает уникальным богатством, даром самой природы - землей.

Рынок земельных отношений незаменим. Часть экономики любой страны, которая обеспечивает определенный уровень доходов государственного бюджета.

Была сделана работа по изучению характеристики объекта.

И конечным этапом дипломной работы были сделаны расчеты рыночной стоимости земельного учета и согласовние результатов

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах, а так же расчеты по данному подходу приведены в таблицах

Результаты проделанной мною работы были установлены.

При оценке жилого дома оценщиком был применен сравнительный подход к оценке рыночной стоимости. Выбор подходов подробно обоснован в соответствующем разделе отчета.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным каждым из двух методов.

Согласно ФСО № 3 п. 16 в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Согласно ФСО № 7 п.30 после процедуры согласования оценщику помимо указания в отчете расчетного значения оцениваемой стоимости рекомендуется выразить в отчете свое мнение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Указание интервала согласно Заданию на оценку не требуется.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) [Электронный ресурс] <http://www.consultant.ru/>

1.2 Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.) «Гражданский кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс] <http://www.consultant.ru/>

1.3 Федеральный закон от 25.10.2001 г. №136ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.) «Земельный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс] <http://www.consultant.ru/Конституция> Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014г. № 11-ФКЗ)//Электронный ресурс:// Консультант Плюс//http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136ФЗ ред. от 31.12.2017г. «Земельный кодекс Российской Федерации»// Электронный ресурс: //Консультант Плюс//http://www.consultant.ru/document/cons_doc;