



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Дата составления отчета: 11 мая 2016 г.

Утверждаю:

Ген. Директор

ООО «Авиа Бизнес Консалт»

М.М. Штрикунова

М.П.



ОТЧЕТ № 02-А-(Б)/16

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «МАРИНЬИ»

Дата оценки: 28 января 2016 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «МАРИНЬИ»

Юридический адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д. 17, л. А, пом. 416А

Почтовый адрес: 123242, г. Москва, а/я 39

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Юридический адрес: г. Москва, ул. Пырьева, д. 5А

Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

Москва, 2016

**Содержание**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
Результаты оценки и итоговая величина стоимости объекта оценки	6
Задание на оценку	8
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
Сведения о заказчике	11
Сведения об оценщике	11
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	13
Общие понятия оценки	13
Последовательность определения стоимости объекта оценки Подходы к оценке	17
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	20
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	23
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА.....	24
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	25
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки	25
Перечень использованных данных.....	27
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
Состав объекта оценки	29
Местоположение объекта оценки и его окружение	33
Юридическое описание объекта оценки	37
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	43
Фотоотчет	64
Основные выводы, сделанные на основании анализа местоположения и характеристик объекта оценки.....	68
9. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ.....	70
Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2016 года	70
10. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
Обзор рынков загородной недвижимости пригородных районов г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области за 2015 г.	78
Основные выводы, сделанные на основании рынков объекта оценки	94
11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	96
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости	98
<i>Затратный подход для оценки стоимости недвижимости</i>	<i>98</i>
<i>Сравнительный подход для оценки недвижимости</i>	<i>100</i>
<i>Доходный подход для оценки стоимости недвижимости</i>	<i>101</i>
<i>Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков</i>	<i>102</i>
Выбор подходов и методов оценки	106
<i>Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки</i>	<i>106</i>
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	112
Анализ наиболее эффективного использования	112
<i>Выбор варианта наиболее эффективного использования</i>	<i>113</i>
Определение рыночной стоимости объекта оценки	116
<i>Определение рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки</i>	<i>117</i>
<i>Определение рыночной стоимости строений (ОНС) в составе объекта оценки с использованием затратного подхода.....</i>	<i>139</i>
<i>Определение рыночной стоимости строений (ОНС) в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода</i>	<i>165</i>
<i>Определение рыночной стоимости строений ОНС) в составе объекта оценки с использованием доходного подхода.....</i>	<i>187</i>
<i>Согласование результатов расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки (ОНС), полученных с использованием затратного и сравнительного подходов</i>	<i>188</i>
<i>Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки</i>	<i>190</i>
13. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ОЦЕНКИ.....	195
14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	196
15. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	197



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<i>Наименование объекта оценки</i>	<p>Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 5 821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, лит. А;</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20;</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, лит. А;</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, лит. А.</p> <p>(Подробное описание приведено в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 02-А-(Б)/16 от 11 мая 2016 года)</p>
<i>Местонахождение (Адрес) объекта оценки</i>	<p>г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, 16, 20, 31 – строения</p> <p>г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей), уч. 2, 3, 5, 8, 15, 16, 18-22 – земельные участки</p>
<i>Основные характеристики объекта оценки</i>	Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 02-А-(Б)/16 от 11 мая 2016 года
<i>Балансовая стоимость на последнюю отчетную дату</i>	Нет данных
<i>Балансодержатель объекта оценки</i>	ООО «МАРИНЬИ» Юридический адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д. 17, л. А, пом. 416А



	<p>Почтовый адрес: 123242, г. Москва, а/я 39 ОГРН 1107847058747, дата присвоения 02.03.2010 г. ИНН 7814461211, КПП 781401001</p>
<i>Собственник объекта оценки</i>	<p>ООО «МАРИНЫ» Юридический адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д. 17, л. А, пом. 416А Почтовый адрес: 123242, г. Москва, а/я 39 ОГРН 1107847058747, дата присвоения 02.03.2010 г. ИНН 7814461211, КПП 781401001</p>
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	<p>Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 762 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 762 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 739 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 739 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 942 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 942 кв. м; охранная зона подстанций и др. электро-технических сооружений пл. 260 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 171 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 171 кв. м; охранная зона водопроводных сетей пл. 112 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 575 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 575 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 721 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 721 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 524 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 524 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 525 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 525 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 466 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 466 кв. м; охранная зона сетей связи и сооружений связи пл. 2 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 5821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 5 821 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 5 821 кв. м; охранная зона водопроводных сетей пл. 2 010 кв. м; охранная зона подстанций и др. электротехнических сооружений пл. 87 кв. м; право прохода и проезда пл. 5 821 кв. м (сервитут);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 917 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 917 кв. м</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, лит. А – ипотека;</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20 – ипотека;</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-</p>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

	<p>Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, лит. А – ипотека; ОНС – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, лит. А – ипотека.</p>
<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор на проведение оценочных работ № 02-А(Б)/16 от 28.01.2016г.
<i>Заказчик оценки</i>	ООО «МАРИНЬИ», в лице Конкурсного управляющего Рошина М.М., действующего на основании Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.03.2015 г. по делу № А56-33273/2014 Юридический адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д. 17, л. А, пом. 416А Почтовый адрес: 123242, г. Москва, а/я 39 ОГРН 1107847058747, дата присвоения 02.03.2010 г. ИНН 7814461211, КПП 781401001
<i>Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке</i>	ООО «Авиа Бизнес Консалт» в лице ген. директора Штрикуновой М.М. Юридический адрес: Москва, ул. Пырьева, д. 5А Банковские реквизиты: ИНН 7720282295, р/с №40702810500010001539 в ООО «Универсальный фондовый банк» г. Москва к/с 30101810700000000488, БИК 044583488 Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 1586ЕВ40R1008 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТоговая величина стоимости объекта оценки**

Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Земельный участок, общ. площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	9 827 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	9 827 000
Земельный участок, общ. площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	9 745 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	9 745 000
Земельный участок, общ. площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	9 542 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	9 542 000
Земельный участок, общ. площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	7 399 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	7 399 000
Земельный участок, общ. площадью 2575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	9 162 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	9 162 000
Земельный участок, общ. площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	9 681 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	9 681 000
Земельный участок, общ. площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	8 980 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	8 980 000
Земельный участок, общ. площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	8 984 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	8 984 000
Земельный участок, общ. площадью 2466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	8 767 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	8 767 000
Земельный участок, общ. площадью 5821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	12 182 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	12 182 000
Земельный участок, общ. площадью 2917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	10 379 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	10 379 000



Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Объект незавершенного строительства (Дача), общ. площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 10, л. А	14 639 000	21 246 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	17 942 000
Объект незавершенного строительства (Дача), общ. площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 16, л. А	21 083 000	28 175 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	18 087 000
Объект незавершенного строительства (Дача), общ. площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 20, л. А	14 757 000	21 417 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	12 324 000
Объект незавершенного строительства (Дача), общ. площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 31, л. А	10 070 000	14 578 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	24 629 000
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки							
Рыночная стоимость имущества ООО «МАРИНЬИ» на дату оценки без учета НДС – 18%				177 630 000 руб. (Сто семьдесят семь млн. шестьсот тридцать тыс. руб.)			

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ****Общая информация о проведении оценки**

<i>Наименование объекта оценки</i>	<p>Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 5 821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, лит. А;</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20;</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, лит. А;</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, лит. А.</p> <p>(Подробное описание приведено в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 02-А-(Б)/16 от 11 мая 2016 года)</p>
<i>Оцениваемые имущественные права на объект оценки</i>	права собственности
<i>Цель и назначение (задачи) оценки</i>	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе 11-ти земельных участков и 4-х строений (объектов незавершенного строительства-зданий (дач)), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы) и принадлежащих ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
<i>Предполагаемое использование</i>	Текущее назначение
<i>Признанный оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта</i>	Текущее использование
<i>Предполагаемое использование</i>	Использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном произ-



<i>результатов оценки</i>	водстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	<p>Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 762 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 762 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 739 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 739 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 942 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 942 кв. м; охранная зона подстанций и др. электротехнических сооружений пл. 260 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 171 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 171 кв. м; охранная зона водопроводных сетей пл. 112 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 575 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 575 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 721 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 721 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 524 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 524 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 525 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 525 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 466 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 2 466 кв. м; охранная зона сетей связи и сооружений связи пл. 2 кв. м;</p> <p>Земельный участок, общей площадью 5 821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 5 821 кв. м; водоохранная зона водного объекта пл. 5 821 кв. м; охранная зона водопроводных сетей пл. 2 010 кв. м; охранная зона подстанций и др. электротехнических сооружений пл. 87 кв. м; право прохода и проезда пл. 5 821 кв. м (сервитут);</p> <p>Земельный участок, общей площадью 2 917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей) – ипотека; зона регулирования застройки и хоз. деятельности общ. пл. 2 917 кв. м</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, лит. А – ипотека;</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20 – ипотека;</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, лит. А – ипотека;</p> <p>ОНС – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, лит. А – ипотека.</p>
<i>Вид оцениваемой стоимости (база оценки) и ее определение</i>	Рыночная стоимость



<i>Дата (проведения) оценки</i>	28 января 2016 г.
<i>Дата осмотра</i>	11 февраля 2016 г.
<i>Период проведения оценочных работ</i>	11 февраля 2016 г. – 11 мая 2016 г.
<i>Дата составления Отчета</i>	11 мая 2016 г.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком. Юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права, не проводилась. Аудиторская проверка достоверности бухгалтерской отчетности не проводилась. Выводы и заключение о стоимости, которые содержатся в Отчете об оценке, имеют силу только в полном объеме и только в целях и для предполагаемого использования, указанных в настоящем задании на оценку.
<i>Любая дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения пользователей Отчета для полного понимания выполненных работ по оценке</i>	Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.09.2014 г. по делу №А56-33273/2014 ООО «МАРИНЬИ» (ИНН/ОГРН 7814461211/1107847058747) признано банкротом по упрощенной процедуре ликвидируемого должника и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Зенкин Н.П. Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 20.03.2015 г. по делу № А56-33273/2014 конкурсный управляющий Зенкин Н.П. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего, конкурсным управляющим ООО «МАРИНЬИ» утвержден Рощин М.М.



2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

<i>Организационно-правовая форма</i>	Общество с ограниченной ответственностью
<i>Полное наименование</i>	Общество с ограниченной ответственностью «МАРИНЬИ»
<i>Сокращенное наименование</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>ОГРН</i>	1107847058747
<i>Дата присвоения ОГРН</i>	02.03.2010 г.
<i>Местонахождение</i>	Юридический адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д.17, Лит А, пом. 416А Почтовый адрес: 123242, г. Москва, а/я 39
<i>Руководитель</i>	Конкурсный управляющий Рошин Михаил Михайлович

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (-КАХ), РАБОТАЮЩЕМ (-ЩИХ) НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

<i>Фамилия, имя, отчество</i>	Штрикунова Марина Михайловна
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1774, дата включения в реестр 01.02.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> .
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ПП № 926665 от 07.04.2006г. Институт профессиональной оценки
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1011 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	Более 10-ти лет
<i>Реквизиты трудового договора</i>	Трудовой договор 03 от 01.01.2011 г., заключенный между Штрикуновой М.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i>	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2



<i>Фамилия, имя, отчество</i>	Лебедева Ольга Михайловна
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 1635, дата включения в реестр 25.01.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков не требуется .
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 541115 от 31.07.2003г. МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1009 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	Более 12-ти лет
<i>Реквизиты трудового договора</i>	Трудовой договор 01 от 01.01.2011 г., заключенный между Лебедевой О.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i>	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2
<i>Фамилия, имя, отчество</i>	Шаша Виктория Александровна
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i>	Свидетельство о членстве в НП «СМАОс», № в реестре 2556, дата включения в реестр 23.07.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков не требуется .
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718831 от 26 января 2005 г. Института профессиональной оценки.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i>	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1586ЕВ40R1010 от 16.06.2015 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2015г. по 27.06.2016г.
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	Более 11-ти лет
<i>Реквизиты трудового договора</i>	Трудовой договор 02 от 01.01.2011 г., заключенный между Шаша В.А. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i>	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2



3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)". (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.05.2015 года).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в текущих рыночных ценах на действительную дату оценки на создание точной копии объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

Оценка – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе



действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценщик – специалист, обладающий высокой квалификацией, подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

Отчет об оценке – документ установленной формы, предъявляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Предмет оценки – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью (например, право собственности, сервитут, право хозяйственного ведения и т.д.).

Полное право собственности – осуществление собственником комплекса прав, включающего права пользования, владения и распоряжения, при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Имущество – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

Полезность – субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. Под полезностью объекта в оценке понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также величину и сроки получаемого в результате такого использования дохода и наличие иных выгод, вытекающих из владения и пользования объектом (например, престижность).

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения. Недвижимые вещи – это также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. (Ст.130 Гражданского кодекса РФ). Другие законодательные акты РФ развивают и дополняют понятие недвижимости такими объектами, как кондоминиумы, предприятия как единый имущественный комплекс.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.



Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для жилья, труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей.

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

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и прочим ценообразующим характеристикам оцениваемому объекту другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Фактор стоимости – фактор, изменение которого влияет на стоимость объекта оценки.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, которые вводятся в цену сделки с сопоставимым объектом-аналогом, чтобы учесть его различия с оцениваемым объектом.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления объекта на открытом рынке (публичная оферта) до даты совершения с ним сделки.

Ставка дисконтирования – ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки);

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент, характеризующий отношение дохода (прибыли) от вложений капитала в реальный или финансовый актив к стоимости этого актива;

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).



Арендная плата – плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Владение – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Пользование – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их назначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Право пользования имуществом - это право извлекать из имущества его полезные свойства. Относительно арендных отношений, пользование имуществом должно осуществляться согласно условиям заключенного договора.



ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ¹

Подходы к оценке – основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

¹Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.



Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Этапы процесса оценки

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На этом этапе происходит идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определяется задание оценки, согласуются с Заказчиком требуемый стандарт (вид) стоимости и дата оценки, на которую будет определена стоимость.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе производится визуальный осмотр объекта оценки, беседа с административно-техническим персоналом заказчика, изучение проектной, технической, финансовой и иной необходимой информации.

На этом этапе анализируются данные, характеризующие не только сам объект оценки, но и различные природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как объекту оценки, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, на основании публикаций информационных печатных изданий, банков данных риэлтерских фирм, нотариальных контор и других источников. Проводится анализ цен предложения на рынке объектов движимого и недвижимого имущества.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).



После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Составление отчета об оценке

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.



4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком (-ами) при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Оценщик (-и) или компания, в которой он (они) работает (-ют), принимает (-ют) предоставляемую Заказчиком (собственником, арендатором, управляющим) финансовую и нефинансовую (техническую, экономическую, правовую и иную) документацию и информацию об оцениваемом объекте как есть, не проводит (-ят) ее проверки и не несет (-ут) ответственности за ее достоверность.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и соответствует указанным в нем целям.
- Результаты данной оценки действительны лишь на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права на оцениваемый объект, не проводилась.
- Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, т.к. исходит из того, что сведения, предоставленные ему и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательства освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к нему, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.



- Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию дату оценки.
- При воспроизведении (повторении) пользователями Отчета расчетов, представленных в настоящем Отчете, допускаются отклонения полученных при этом результатов в пределах погрешностей расчетов, возникающие в силу объективных причин, таких, например, как разница применяемых средств расчета (ПО, специальных устройств), разрядность (количество цифр после запятой) выбранная при расчетах, метрологические погрешности, последовательность округлений и пр.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
- Все оцениваемое недвижимое имущество, принадлежащее ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности (11-ть земельных участков и 4-е строения (объекты незавершенного строительства – здания (дачи))) и расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей), находится в залоге у ОАО КБ «Мастер-Банк» в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Договору ипотеки № 5038/08-ДЗ от 15.05.2008 г. На основании Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.10.2014г. по делу № А56-33273/14 требование кредитора ОАО КБ «Мастер-Банк» включено в третью очередь реестра кредиторов ООО «МАРИНЬИ», как требование обеспеченное залогом имущества должника.

Заказчик свидетельствует, что все указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе 11-ти земельных участков и 4-х строений (объектов незавершенного строительства - зданий (дач)), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы) и принадлежащих ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного иму-



щества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В соответствии с положениями и требованиями ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» в процедуре конкурсного производства наличие залога влияет на порядок и очередность погашения прав требования кредиторов, а не на величину рыночной стоимости, поскольку в данном случае обременение не переходит новому собственнику имущества в ходе его продажи на торгах или посредством публичного предложения.

Учитывая выше сказанное, Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.



5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была выполнена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс».



6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте;
- проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, суждениями и выводами;
- ни в настоящем, ни в будущем мы – Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имеем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе (объекте оценки), мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством РФ, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой мы являемся;
- наше образование соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- у нас имеется опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки);
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

ОЦЕНЩИКИ:

Ген. директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный Оценщик, к.э.н.

Аттестованный Оценщик

Аттестованный Оценщик



М.М. Штрикунова

О.М. Лебедева

В.А. Шаша



7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.09.2014 г. по делу №А56-33273/2014;
2. Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 20.03.2015 г. по делу № А56-33273/2014;
3. Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.10.2014г. по делу № А56-33273/14;
4. Выписка из ЕГРЮЛ от 04.04.2016г.;
5. Выписка ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.2015 г.;
6. Свидетельство о гос. рег. права 78АД 942127 от 22.07.2010;
7. Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942129 от 22.07.2010;
8. Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942131 от 22.07.2010;
9. Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942113 от 22.07.2010;
10. Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942112 от 22.07.2010;
11. Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942118 от 22.07.2010;
12. Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942119 от 22.07.2010;
13. Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942120 от 22.07.2010;
14. Свидетельства о гос. рег. права 78-АД 942121 от 22.07.2010;
15. Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942122 от 22.07.2010;
16. Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942130 от 22.07.2010;
17. Кадастровый паспорт земельного участка № 178 от 24.01.2012г.;
18. Кадастровый паспорт земельного участка № 1009 от 06.07.2010г.;
19. Кадастровый паспорт земельного участка № 1011 от 06.07.2010г.;
20. Кадастровый паспорт земельного участка № 1014 от 06.07.2010г.;
21. Кадастровый паспорт земельного участка № 1021 от 06.07.2010г.;
22. Кадастровый паспорт земельного участка № 1022 от 06.07.2010г.;
23. Кадастровый паспорт земельного участка № 1024 от 06.07.2010г.;
24. Кадастровый паспорт земельного участка № 1025 от 06.07.2010г.;
25. Кадастровый паспорт земельного участка № 1026 от 06.07.2010г.;
26. Кадастровый паспорт земельного участка № 1027 от 06.07.2010г.;
27. Кадастровый паспорт земельного участка № 1028 от 06.07.2010г.;
28. Технический паспорт на здание (Дача) инв. № 08/013Л-1616 от 31.08.2010г.;
29. Технический паспорт на здание (Дача) инв. № 08/013Л-1610 от 29.09.2010г.;
30. Технический паспорт на здание (Дача) инв. № 08/013Л-1614 от 09.09.2010г.;
31. Технический паспорт на здание (Дача) инв. № 08/013Л-1612 от 09.09.2010г.;



32. Разрешение № 264 от 03.09.2010;
33. Разрешение № 263 от 03.09.2010;
34. Разрешение № 257 от 30.08.2010;
35. Разрешение № 261 от 03.09.2010;
36. Описание земельного участка инв. № 08/013Л-1616 от 27.08.2010г.;
37. Описание земельного участка инв. № 08/013Л-1610 от 27.08.2010г.;
38. Описание земельного участка инв. № 08/013Л-1614 от 27.08.2010г.;
39. Описание земельного участка инв. № 08/013Л-1612 от 27.08.2010г.;
40. Акт осмотра имущества ООО «МАРИНЬИ», находящегося в залоге у ОАО «Мастер-Банк» по Договору ипотеки (залога недвижимости) № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 г.;
41. Пояснительная записка № 17/1/ку от 28.01.2016г.;
42. Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008;
43. Информация сети Internet;
44. Др.

Копии всей документации приведены в Приложении к настоящему Отчету – 1 экз.

**ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ**

В качестве источников для оценки стоимости была использована экономическая информация, законодательные документы, данные статистики, аналитические обзоры, сведения сети Интернет и др.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Вид данных	Источник получения
1	Аналитические обзоры и статьи:	Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) // http://www.economy.gov.ru/minec/main Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2016 года. 29.02.2016 г. (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/4edb3dd0-b380-43b1-80b0-76ac292483c0/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C+2016.pdf?MOD=AJPERES&CASHEID=4edb3dd0-b380-43b1-80b0-76ac292483c0) Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации за 2015 год. 10.02.2016 г. (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfeda678-29cd-44ae-b07b-d3c6d7200d32/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_2015.pdf?MOD=AJPERES&CASHEID=bfeda678-29cd-44ae-b07b-d3c6d7200d32) Министерство финансов РФ. Официальный сайт. // http://minfin.ru/ Центральный банк Российской Федерации // www.cbr.ru Федеральная служба государственной статистики // http://www.gks.ru/ Информационные статистические материалы о социально-экономическом положении регионов Российской Федерации (ежеквартально) Территориальный орган федеральной службы государственной статистики Инвестиционный паспорт региона. // http://info.minfin.ru/passportr.php Рейтинговое агентство «Эксперт РА» // http://raexpert.ru/database/regions/ Портал Statrielt (http://statrielt.ru) Аналитические материалы МЭР РФ, http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5 материалы сайтов www.emls.ru , www.komned.ru , www.nsp.ru , asninfo.ru , vedomosti.ru , изданий «Деловой Петербург», «КоммерсантЪ», БПН, ГК «Аверс», ГК «Бюллетень недвижимости», «АФК-Аудит», London Real Invest, АРИН, «АйБиГрупп», «Peterland», РАД, ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга, Knight Frank St Petersburg, «Астера», NAI Bescar, Центр проектов развития недвижимости. материалы сайтов www.emls.ru , www.komned.ru , www.nsp.ru , asninfo.ru , vedomosti.ru , изданий «Деловой Петербург», «КоммерсантЪ», БПН, ГК «Аверс», ГК «Бюллетень недвижимости», «АФК-Аудит», London Real Invest, АРИН, «АйБиГрупп», «Peterland», РАД, ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга, Knight Frank St Petersburg, «Астера», NAI Bescar, Центр проектов развития недвижимости. http://maps.rosreestr.ru/Portal/ и др.
2	Дополнительные сведения об объекте оценки, объявления о купле-продаже/аренде аналогов	http://spb.cian.ru , http://www.zagorod.ru/spb , http://zem-kom.ru/ , http://www.unibo.ru/ , www.poselkispb.ru , www.cottagespb.ru , www.redapplerealty.ru , http://realty.linkstroy.ru/ , http://www.beboss.ru/ , http://www.rosrealt.ru/ , http://www.avito.ru/ , http://www.irn.ru/ http://www.arendator.ru/ , http://www.domofond.ru/ , http://zdanie.info/ , http://www.classifieds24.ru/ , http://www.realtymag.ru и др.



8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Все оцениваемое недвижимое имущество, принадлежащее ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности, (11-ть земельных участков и 4-е строения (объекта незавершенного строительства – здания (дачи))), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы), находится в залоге у ОАО КБ «Мастер-Банк» в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008. Требование банка, обеспеченное залогом указанного выше имущества ООО «МАРИНЬИ». Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014/тр1 требование кредитора ОАО КБ «Мастер-Банк» включено в третью очередь реестра кредиторов ООО «МАРИНЬИ», как требование обеспеченное залогом имущества должника.

Заказчик свидетельствует, что указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе 11-ти земельных участков и 4-х строений (объектов незавершенного строительства - зданий (дач)), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы) и принадлежащих ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В соответствии с положениями и требованиями ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» в процедуре конкурсного производства наличие залога влияет на порядок и очередность погашения прав требования кредиторов, а не на величину рыночной стоимости, поскольку в данном случае обременение не переходит новому собственнику имущества в ходе его продажи на торгах или посредством публичного предложения.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.



СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки:

- Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 5821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район,



- г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 10, л. А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 20, л. А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 31, л. А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 16, л. А.

Имущество, представленное к оценке, находится на балансе предприятия ООО «МАРИНЬИ».

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе 11-ти земельных участков и 4-х строений (объектов незавершенного строительства - зданий (дач)), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы) и принадлежащих ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Оцениваемые объекты находятся в коттеджном поселке класса De Luxe – «Мариньи», на Карельском перешейке в 50-ти км от Петербурга. Поселок расположен в сосновом лесу в 30 метрах от побережья Финского залива, вблизи яхт-клуба Терийоки в г. Зеленогорске. Изначально проектом поселка планировалось, на участках от 21 до 31 соток построить 20 особняков площадью от 300 до 400 кв.м., созданных по 8 проектам в стиле северный модерн с элементами историзма и национального романтизма. Проект был реализован частично, так как ООО «МАРИНЬИ» 26.09.2014 года Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области признано банкротом.

Оцениваемые земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов, имеет разрешенное использование: для размещения дач. Таким образом, данные земельные участки относятся к коммерческому рынку загородной недвижимости - земель для размещения дач.



Объекты незавершенного строительства расположены на следующих земельных участках:

- ОНС – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:24;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20, расположено на земельном участке, общей площадью 2 738 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:26;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:29;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:36.

То есть указанные земельные участки являются застроенными.

Остальные земельные участки являются свободными.

В целом все оцениваемые объекты незавершенного строительства относятся к рынку коммерческой нежилой недвижимости в сегменте загородная недвижимость (дачи в коттеджном поселке класса De Luxe).

Состав объекта оценки представлен в таблице ниже (см. **Таблица 1**).

Таблица 1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование (в соответствии с выпиской ЕГРП)	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	Инв. номер	Кол-во, шт.	Первоначальная стоимость, руб. или Кадастровая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, общ. площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	-	н/д	1	н/д	н/д
2	Земельный участок, общ. площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	-	н/д	1	н/д	н/д
3	Земельный участок, общ. площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	-	н/д	1	н/д	н/д
4	Земельный участок, общ. площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	-	н/д	1	н/д	н/д



№ п/п	Наименование (в соответствии с выпиской ЕГРП)	Год постройки (ввода в эксплуатацию)	Инв. номер	Кол-во, шт.	Первоначальная стоимость, руб. или Кадастровая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
5	Земельный участок, общ. площадью 2575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	-	н/д	1	н/д	н/д
6	Земельный участок, общ. площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	-	н/д	1	н/д	н/д
7	Земельный участок, общ. площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	-	н/д	1	н/д	н/д
8	Земельный участок, общ. площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	-	н/д	1	н/д	н/д
9	Земельный участок, общ. площадью 2466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	-	н/д	1	н/д	н/д
10	Земельный участок, общ. площадью 5821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	-	н/д	1	н/д	н/д
11	Земельный участок, общ. площадью 2917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	-	н/д	1	н/д	н/д
12	ОНС (Дача), общ. площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 10, л. А	2010	н/д	1	н/д	н/д
13	ОНС (Дача), общ. площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 20, л. А	2010	н/д	1	н/д	н/д
14	ОНС (Дача), общ. площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 31, л. А	2010	н/д	1	н/д	н/д
15	ОНС (Дача), общ. площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 16, л. А	2010	н/д	1	н/д	н/д
	Итого:			15		

Источник: Данные Заказчика



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ

Объект оценки:

- Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 5821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район,



- г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 10, л. А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 20, л. А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 31, л. А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 16, л. А.

Объекты незавершенного строительства расположены на следующих земельных участках:

- ОНС – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:24;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20, расположено на земельном участке, общей площадью 2 738 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:26;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:29;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:36.

То есть указанные земельные участки являются застроенными.

Остальные земельные участки являются свободными.

Объекты оценки находятся в черте города Зеленогорск в Курортном районе, в коттеджном поселке класса De Luxe – «Мариньи», на Карельском перешейке в 50-ти км от



Санкт-Петербурга, юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей. Подъезд к объектам оценки осуществляется по Приморскому шоссе с Пляжевой улицы. В окружении объектов оценки находится жилая зона, преимущественно малоэтажной застройки, коттеджные поселки. Объекты оценки выделены в обособленную территорию со свободным проездом (по территории поселка).

Город Зеленогорск – муниципальное образование в составе Курортного района города федерального значения Санкт-Петербурга, климатический курорт на северном берегу Финского залива Балтийского моря.

Город Зеленогорск раскинулся вдоль берега Финского залива. В 300-500 метрах от берега с востока на запад проходит транзитная магистраль Приморское (Нижнее) шоссе. На восток она ведёт в Сестрорецк и Санкт-Петербург, на запад – к трассам А123 и А125, ведущим к Выборгу и государственной границе Российской Федерации с Финляндией. В том же направлении на севере города проходит железная дорога Санкт-Петербург – Выборг. Южнее железной дороги проходит Зеленогорское (Верхнее) шоссе, идущее на восток в сторону Сестрорецка и Санкт-Петербурга мимо прибрежных посёлков. От Приморского шоссе и Финского залива на север проходит центральная магистраль города – проспект Ленина. Проспект выходит за пределы города и ведёт к магистралям А120, А122 и М10 (Е-18 «Скандинавия»).

В Зеленогорске отсутствует промышленность. В то же время здесь развита сеть торговли и общественного питания: в городе имеются два торговых центра, продовольственный и вещевой рынки, другие продовольственные и промтоварные магазины, аптеки, рестораны, кафе.

Имеется развитая сеть социальных автобусов (12 маршрутов) и коммерческих маршрутных такси (9 маршрутов).

Пригородные маршруты соединяют город Зеленогорск с Санкт-Петербургом (станции метро «Чёрная речка», «Старая Деревня», «Площадь Ленина», Проспект Просвещения, Гражданский проспект), Сестрорецком и другими населёнными пунктами Курортного района.

Через Зеленогорск проходит железнодорожная линия Санкт-Петербург (Финляндский вокзал) – Выборг. В городе одна железнодорожная станция – Зеленогорск.

Для автомобилистов построены, и все время совершенствуются, транспортные развязки.

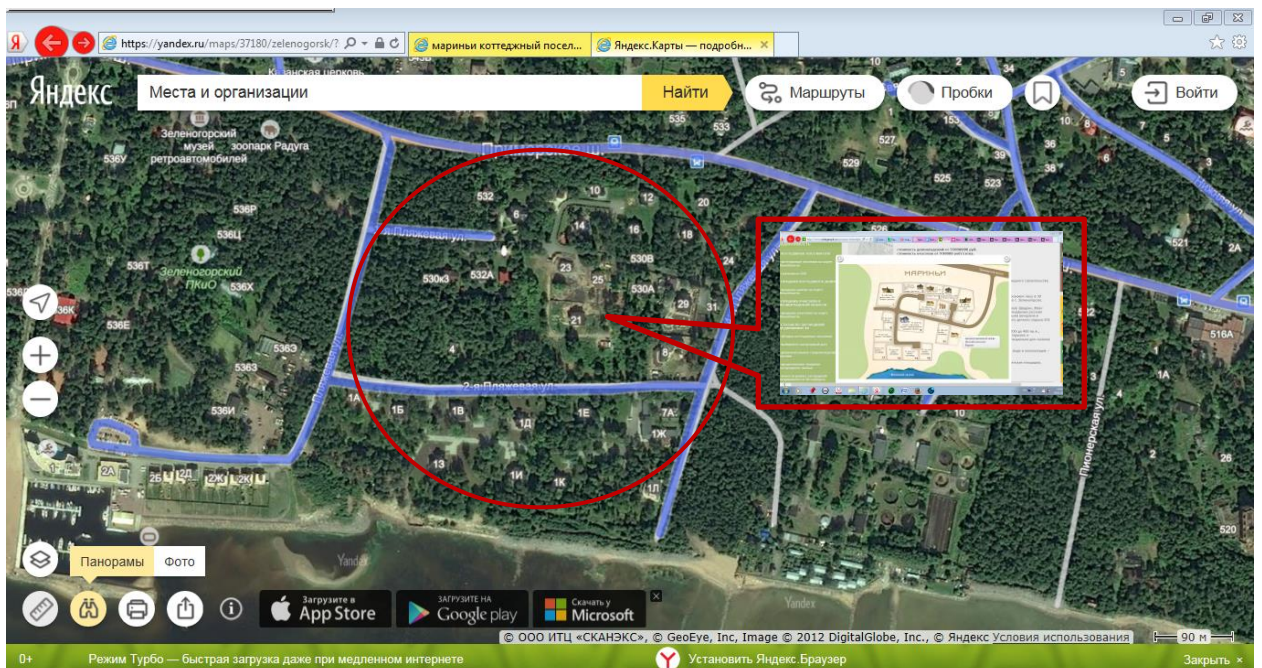
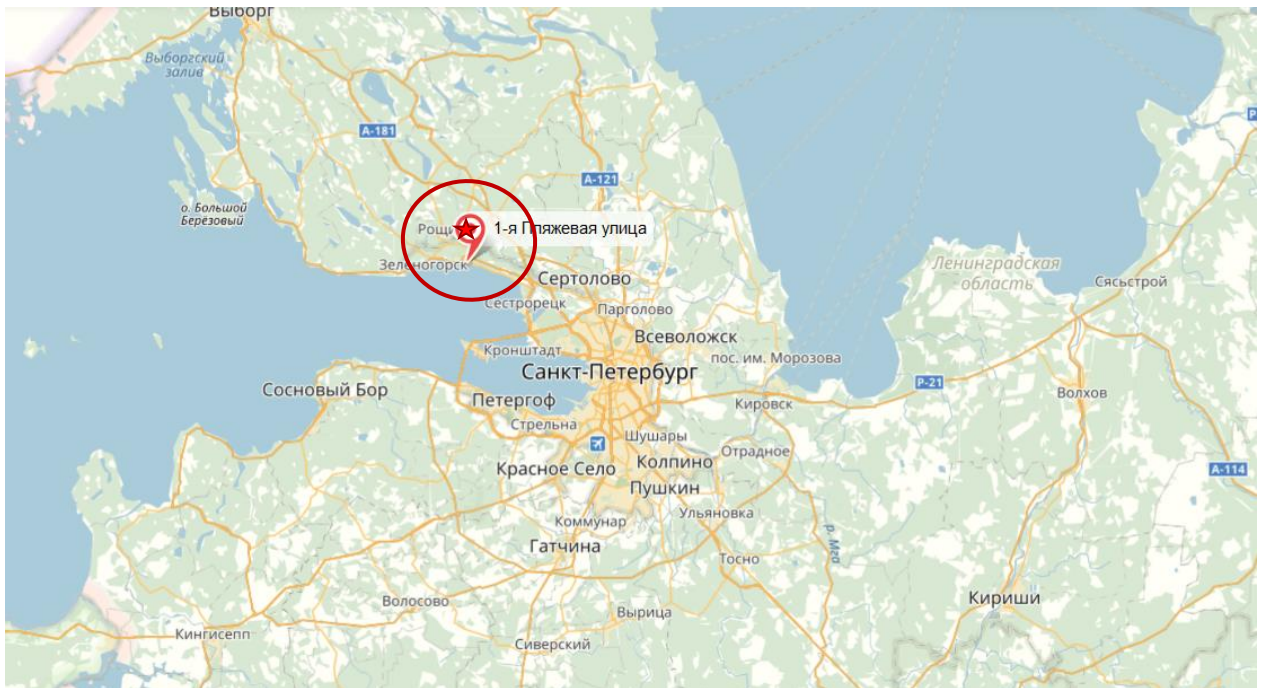
В Курортном районе самая благоприятная экологическая обстановка по сравнению с другими административными образованиями Санкт-Петербурга. Район занимает слишком маленькую площадь мягкий морской климат, отсутствие вредного производства и множество незаселённых территорий делают Курортный район экологически чистым и рекомендованным для проживания.

В целом, местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Социальная и иная инфраструктура в месте расположения объекта достаточно развита.

Местонахождение объекта оценки на картах представлено ниже.



Рис. 1. Обзорная и крупномасштабная карты местонахождения объекта оценки



Объекты оценки:

- ★ Местонахождение (адрес) объекта оценки: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

**ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Все оцениваемое имущество в составе объекта оценки принадлежит ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности. Оценке подлежат права собственности на объекты недвижимого имущества, представленного к оценке.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.09.2014 г. по делу №А56-33273/2014 ООО «МАРИНЬИ» (ИНН/ОГРН 7814461211/1107847058747) признано банкротом по упрощенной процедуре ликвидируемого должника и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Зенкин Н.П.

Определением Арбитражного суда города Москвы 20.03.2015 г. по делу № А56-33273/2014 конкурсный управляющий Зенкин Н.П. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего, конкурсным управляющим ООО «МАРИНЬИ» утвержден Роцин М.М.

Оцениваемое имущество находится на балансе ООО «МАРИНЬИ», на дату проведения оценки сведения о его остаточная балансовая стоимости отсутствуют. По сведению заказчика оценки, документы, свидетельствующие о первоначальной стоимости, остаточной стоимости, дате постановки на бухгалтерский учет, инвентарном номере объектов, подлежащих настоящей оценке руководителем должника конкурсному управляющему не были переданы.

Все оцениваемое недвижимое имущество, принадлежащее ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности (11-ть земельных участков и строения (объекты незавершенного строительства – здания (дачи))), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей), находится в залоге у ОАО КБ «Мастер-Банк» в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения обязательств по Договору ипотеки № 5038/08-ДЗ от 15.05.2008 г. На основании Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.10.2014г. по делу № А56-33273/14 требование кредитора ОАО КБ «Мастер-Банк» включено в третью очередь реестра кредиторов ООО «МАРИНЬИ», как требование обеспеченное залогом имущества должника.

Заказчик свидетельствует, что все указанное выше оцениваемое имущество иных ограничений и обременений не имеет.

Права собственности на представленное к оценке имущество подтверждены документально, а именно Заказчик предоставил: выписку из ЕГРП, технические паспорта и разрешения на строительство на объекты незавершенного строительства, кадастровые паспорта (выписки из государственного кадастра недвижимости) и свидетельства о регистрации прав на земельные участки.

Подробно информация об имущественных правах на оцениваемое имущество ООО «МАРИНЬИ» представлена в таблицах ниже (см. **Таблица 3, Таблица 4**).



Информация о правообладателе, балансодержателе оцениваемого имущества представлена в таблице ниже (см.

Таблица 2).

ТАБЛИЦА 2. ОФИЦИАЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ И БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

<i>Полное наименование юридического лица</i>	Общество с ограниченной ответственностью «МАРИНЬИ»
<i>Сокращенное наименование</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>Адрес (местонахождение) юридического лица</i>	197342, г. Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д. 17, л. А, пом. 416А
<i>Адрес фактического местонахождения (почтовый)</i>	123242, г. Москва, а/я 39
<i>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)</i>	7814461211
<i>Код причины постановки на учёт (КПП)</i>	781401001
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</i>	1107847058747
<i>Дата присвоения ОГРН</i>	02.03.2010 г.
<i>Наименование регистрирующего органа</i>	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по г. Санкт-Петербургу
<i>Отрасль по ОКВЭД</i>	70.12 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
<i>Уставный капитал, тыс. руб.</i>	10 000 руб.
<i>Единоличный исполнительный орган</i>	Конкурсный управляющий Рошин М.М.
<i>Состояние юридического лица</i>	Находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Деятельность не ведется.

Источник: данные Заказчика



Таблица 3 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Объект права, адрес местоположения	Уточненная площадь общ., кв.м	Вид права	Вид ограничения обременения права	Лицо, в пользу которого установлены обременения	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)
Вид (группа) ОС: Земельные участки										
1	Земельный участок, общ. площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	78:38:0022441:24	14 365 300,10	Земельный участок, общ. пл. 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24 Адрес: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	2762	собств.	Ипотека (залог)* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2 762 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 2 762 кв. м	КБ Мастер-Банк (ОАО)	Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942127 от 22.07.2010	ООО «МАРИНЬИ»
2	Земельный участок, общ. площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	78:38:0022441:26	14 133 979,63	Земельный участок, общ. пл. 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26 Адрес: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	2739	собств.	Ипотека (залог)* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2 739 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 2 739 кв. м	КБ Мастер-Банк (ОАО)	Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942129 от 22.07.2010	ООО «МАРИНЬИ»
3	Земельный участок, общ. площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	78:38:0022441:29	14 870 044,80	Земельный участок, общ. пл. 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29 Адрес: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	2942	собств.	Ипотека (залог)*; Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2 942 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 2 942 кв. м; Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений площадью 260 кв. м	КБ Мастер-Банк (ОАО)	Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942131 от 22.07.2010	ООО «МАРИНЬИ»
4	Земельный участок, общ. площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	78:38:0022441:36	11 613 764,50	Земельный участок, общ. пл. 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36 Адрес: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	2171	собств.	Ипотека (залог)* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2 171 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 2 171 кв. м; Охранная зона водопроводных сетей площадью 112 кв. м; Зона градостроительных ограничений площадью 36 кв. м	КБ Мастер-Банк (ОАО)	Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942113 от 22.07.2010	ООО «МАРИНЬИ»
5	Земельный участок, общ. площадью 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	78:38:0022441:37	13 444 770,25	Земельный участок, общ. пл. 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37 Адрес: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	2575	собств.	Ипотека (залог)* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2 575 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 2 575 кв. м	КБ Мастер-Банк (ОАО)	Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942112 от 22.07.2010	ООО «МАРИНЬИ»



№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Объект права, адрес местоположения	Уточненная площадь общ., кв.м	Вид права	Вид ограничения обременения права	Лицо, в пользу которого установлены обременения	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)
6	Земельный участок, общ. площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	78:38:0022441:39	13 753 593,81	Земельный участок, общ. пл. 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39 Адрес: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	2721	собств.	Ипотека (залог)* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2 721 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 2 721 кв.м	КБ Мастер-Банк (ОАО)	Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942118 от 22.07.2010	ООО «МАРИНЬИ»
7	Земельный участок, общ. площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	78:38:0022441:40	12 654 301,16	Земельный участок, общ. пл. 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40 Адрес: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	2524	собств.	Ипотека (залог)* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2 524 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 2 524 кв. м	КБ Мастер-Банк (ОАО)	Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942119 от 22.07.2010	ООО «МАРИНЬИ»
8	Земельный участок, общ. площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	78:38:0022441:41	12 642 599,25	Земельный участок, общ. пл. 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41 Адрес: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	2525	собств.	Ипотека (залог)* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2 525 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 2 525 кв. м	КБ Мастер-Банк (ОАО)	Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942120 от 22.07.2010	ООО «МАРИНЬИ»
9	Земельный участок, общ. площадью 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	78:38:0022441:42	12 424 768,38	Земельный участок, общ. пл. 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42 Адрес: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	2466	собств.	Ипотека (залог)* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2 466 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 2 466 кв. м; Охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 2 кв. м	КБ Мастер-Банк (ОАО)	Свидетельства о гос. рег. права 78-АД 942121 от 22.07.2010	ООО «МАРИНЬИ»
10	Земельный участок, общ. площадью 5 821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	78:38:0022441:43	32 029 761,45	Земельный участок, общ. пл. 5 821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43 Адрес: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	5821	собств.	Ипотека (залог)* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 5 821 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 5 821 кв. м; Охранная зона водопроводных сетей площадь 2 010 кв. м; Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений площадь 87 кв. м; Право прохода проезда площадью 5 821 кв. м	КБ Мастер-Банк (ОАО)	Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942122 от 22.07.2010	ООО «МАРИНЬИ»



№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Объект права, адрес местоположения	Уточненная площадь общ., кв.м	Вид права	Вид ограничения обременения права	Лицо, в пользу которого установлены обременения	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)
11	Земельный участок, общ. площадью 2 917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	78:38:0022441:44	15 188 877,34	Земельный участок, общ. пл. 2 917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44 Адрес: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	2917	собств.	Ипотека (залог)* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2 917 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 2 917 кв. м	КБ Мастер-Банк (ОАО)	Свидетельство о гос. рег. права 78-АД 942130 от 22.07.2010	ООО «МАРИНЬИ»
Итого (Земельные участки):			167 121 760,67							

Источник: данные Заказчика (Выписка ЕГРП № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.2015г., кадастровые паспорта и свидетельства о гос. рег. права на земельные участки), <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

** Основание: Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014/тр1)



ТАБЛИЦА 4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА *

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права	Общ. пл., кв.м	Адрес (местонахождение)	Вид права	Сущ. огранич. (обрем.) права/ Лицо, в пользу которого установлены обременения	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)
Вид (группа) ОС: Объект незавершенного строительством												
1	Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 10, л. А	н/д	н/д	н/д	н/д	Не определен (разрешение на ввод в эксплуатацию отсутствует, гос. рег. ОНС не проводилась)	359	Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, л. А	собств.	Ипотека**	разрешение № 264 от 03.09.2010	ООО «МАРИНЬИ»
2	Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 20, л. А	н/д	н/д	н/д	н/д	Не определен (разрешение на ввод в эксплуатацию отсутствует, гос. рег. ОНС не проводилась)	361,9	Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20, л. А	собств.	Ипотека**	разрешение № 263 от 03.09.2010	ООО «МАРИНЬИ»
3	Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 31, л. А	н/д	н/д	н/д	н/д	Не определен (разрешение на ввод в эксплуатацию отсутствует, гос. рег. ОНС не проводилась)	234,6	Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, л. А	собств.	Ипотека**	разрешение № 257 от 30.08.2010	ООО «МАРИНЬИ»
4	Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 16, л. А	н/д	н/д	н/д	н/д	Не определен (разрешение на ввод в эксплуатацию отсутствует, гос. рег. ОНС не проводилась)	330,8	Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, л. А	собств.	Ипотека**	разрешение № 261 от 03.09.2010	ООО «МАРИНЬИ»
Итого (ОНС):												

Источник: данные Заказчика

* Источники сведений об ОНС в составе объекта оценки: Технические паспорта, разрешения на присвоение адреса.

** Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014/тр1). В соответствии с условиями Договора все, что будет построено на земельных участках – объектах ипотеки, также является предметом ипотеки.



КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании результатов визуального осмотра Оценщиками, и приведены ниже (см. **Ошибка! Источник ссылки не найден. - Таблица 15**).

Оценщики лично произвели на дату оценки осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки).

В результате осмотра было выявлено, следующее:

- На момент проведения оценочных работ имущество, представленное к оценке, находится в целом в хорошем состоянии.
- Все строения в составе объекта оценки не завершены строительством, представляют собой малоэтажные отдельно стоящие здания. В соответствии с представленными Заказчиком документами (Техническими паспортами и разрешениями) данные строения имеют нежилое назначение и использованием – дачи.
- В целом оцениваемые строения в соответствии с назначением при их строительстве относятся к сектору рынка загородной недвижимости.
- Все земельные участки имеют ограничения по использованию территории, такие как: водоохранная зона водного объекта и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Дополнительно земельные участки с кадастровыми номерами 78:38:0022441:26, 78:38:0022441:29, 78:38:0022441:42 и 78:38:0022441:43 обременены объектами коммунального хозяйства: водопроводными сетями, электротехническими сооружениями (подстанции), сетями и сооружениями связи и пр.
- Объекты оценки находятся в черте города Зеленогорск, в коттеджном поселке класса De Luxe – « Мариньи», на Карельском перешейке в 50-ти км от Петербурга, юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей. Подъезд к объектам оценки осуществляется по Приморскому шоссе с Пляжевой улицы.
- Объекты оценки могут быть выделены в обособленную территорию со свободным проездом (по территории поселка).
- Окружение объекта оценки имеет развитую инфраструктуру, характерную для г. Зеленогорска – Курортного района г. Санкт-Петербурга. Объекты расположены в экологически чистом месте, составляющем климатическую курортную зону с преимущественной малоэтажной застройкой. В непосредственной близости от объектов оценки находится северный берег Финского залива Балтийского моря, поселок окружен сосновым бором.
- Наличие коммуникаций (Центральное).

**ТАБЛИЦА 5. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:24)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, общ. площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о гос. регистрации права 78-АД № 942127 от 22.07.2010 г.
<i>Источники данных (информации о земельном участке)</i>	Выписка ЕГРП № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.15; Кадастровый паспорт земельного участка № 1009 от 06.07.2010г.; Информация Internet портала «Портал услуг Публичная кадастровая карта»
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для размещения дач
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	78:38:0022441:24
<i>Предыдущие номера</i>	78:38:22441:13
<i>Площадь</i>	2 762 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	14 365 300,10 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	5 201,05 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Почти правильная прямоугольная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: площадки и дорожки с асфальтовым покрытием
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Застроен (на участке находится строение – объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А)

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

**ТАБЛИЦА 6. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:26)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, общ. площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о гос. регистрации права 78-АД № 942129 от 22.07.2010 г.
<i>Источники данных (информации о земельном участке)</i>	Выписка ЕГРП № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.15; Кадастровый паспорт земельного участка № 1011 от 06.07.2010г.; Информация Internet портала «Портал услуг Публичная кадастровая карта»
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для размещения дач
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	78:38:0022441:26
<i>Предыдущие номера</i>	78:38:22441:13
<i>Площадь</i>	2 739 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	14 133 979,53 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	5 160,27 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Почти правильная прямоугольная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: площадки и дорожки с асфальтовым покрытиями
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Застроен (на участке находится строение – объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20)

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

**ТАБЛИЦА 7. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:29)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, общ. площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о гос. регистрации права 78-АД № 942131 от 22.07.2010 г.
<i>Источники данных (информации о земельном участке)</i>	Выписка ЕГРП № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.15; Кадастровый паспорт земельного участка № 1014 от 06.07.2010г.; Информация Internet портала «Портал услуг Публичная кадастровая карта»
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для размещения дач
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	78:38:0022441:29
<i>Предыдущие номера</i>	78:38:22441:13
<i>Площадь</i>	2 942 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	14 870 044,80 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	5 054,40 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Почти правильная прямоугольная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: площадки и дорожки с асфальтовым покрытием
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Застроен (на участке находится строение – объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А)

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

**ТАБЛИЦА 8. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:36)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, общ. площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о гос. регистрации права 78-АД № 942113 от 22.07.2010 г.
<i>Источники данных (информации о земельном участке)</i>	Выписка ЕГРП № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.15; Кадастровый паспорт земельного участка № 1021 от 06.07.2010г.; Информация Internet портала «Портал услуг Публичная кадастровая карта»
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для размещения дач
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	78:38:0022441:36
<i>Предыдущие номера</i>	78:38:22441:13
<i>Площадь</i>	2 171 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	11 613 764,50 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	5 349,50 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Почти правильная прямоугольная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: площадки и дорожки с асфальтовым покрытием
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Застроен (на участке находится строение – объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А)

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

**ТАБЛИЦА 9. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:37)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, общ. площадью 2575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о гос. регистрации права 78-АД № 942112 от 22.07.2010 г.
<i>Источники данных (информации о земельном участке)</i>	Выписка ЕГРП № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.15; Кадастровый паспорт земельного участка № 1022 от 06.07.2010г.; Информация Internet портала «Портал услуг Публичная кадастровая карта»
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для размещения дач
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	78:38:0022441:37
<i>Предыдущие номера</i>	78:38:22441:13
<i>Площадь</i>	2 575 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	13 444 770,25 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	5 221,27 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Почти правильная прямоугольная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: площадки и дорожки с асфальтовым покрытиями
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Свободный

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

**Таблица 10. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:39)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, общ. площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о гос. регистрации права 78-АД № 942118 от 22.07.2010 г.
<i>Источники данных (информации о земельном участке)</i>	Выписка ЕГРП № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.15; Кадастровый паспорт земельного участка № 1024 от 06.07.2010г.; Информация Internet портала «Портал услуг Публичная кадастровая карта»
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для размещения дач
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	78:38:0022441:39
<i>Предыдущие номера</i>	78:38:22441:13
<i>Площадь</i>	2 721 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	13 753 593,81 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	5 054,61 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Неправильная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: площадки и дорожки с асфальтовым покрытием
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Свободный

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

**Таблица 11. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:41)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, общ. площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о гос. регистрации права 78-АД № 942120 от 22.07.2010 г.
<i>Источники данных (информации о земельном участке)</i>	Выписка ЕГРП № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.15; Кадастровый паспорт земельного участка № 1026 от 06.07.2010г.; Информация Internet портала «Портал услуг Публичная кадастровая карта»
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для размещения дач
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	78:38:0022441:41
<i>Предыдущие номера</i>	78:38:22441:13
<i>Площадь</i>	2 525 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	12 642 599,25 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	5 006,97 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Почти правильная прямоугольная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: площадки и дорожки с асфальтовым покрытиями
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Свободный

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

**Таблица 12. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:42)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, общ. площадью 2466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о гос. регистрации права 78-АД № 942121 от 22.07.2010 г.
<i>Источники данных (информации о земельном участке)</i>	Выписка ЕГРП № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.15; Кадастровый паспорт земельного участка № 1027 от 06.07.2010г.; Информация Internet портала «Портал услуг Публичная кадастровая карта»
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для размещения дач
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	78:38:0022441:42
<i>Предыдущие номера</i>	78:38:22441:13
<i>Площадь</i>	2 466 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	12 424 768,38 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	5 038,43 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Почти правильная прямоугольная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: площадки и дорожки с асфальтовым покрытием
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Свободный

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

**Таблица 13. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:43)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, общ. площадью 5821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о гос. регистрации права 78-АД № 942122 от 22.07.2010 г.
<i>Источники данных (информации о земельном участке)</i>	Выписка ЕГРП № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.15; Кадастровый паспорт земельного участка № 1028 от 06.07.2010г.; Информация Internet портала «Портал услуг Публичная кадастровая карта»
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для размещения дач
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	78:38:0022441:43
<i>Предыдущие номера</i>	78:38:22441:13
<i>Площадь</i>	5 821 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	32 029 761,45 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	5 502,45 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Неправильная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: площадки и дорога с асфальтовым покрытием
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Свободный

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

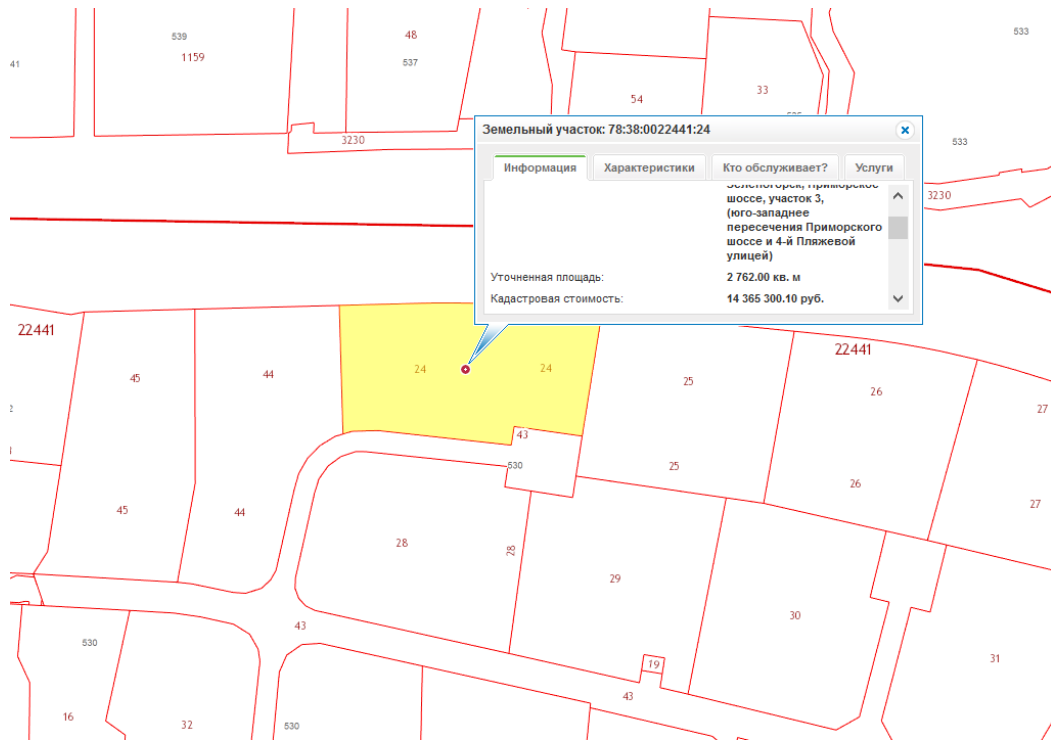
**Таблица 14. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:43)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Земельный участок, общ. площадью 2917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)
<i>Инвентарный номер</i>	Нет данных
<i>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</i>	Нет данных
<i>Остаточная стоимость на дату оценки, руб.</i>	Нет данных
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ООО «МАРИНЬИ»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о гос. регистрации права 78-АД № 942130 от 22.07.2010 г.
<i>Источники данных (информации о земельном участке)</i>	Выписка ЕГРП № 00-00-4001/5015/2015-5343 от 09.04.15; Кадастровый паспорт земельного участка № 1028 от 06.07.2010г.; Информация Internet портала «Портал услуг Публичная кадастровая карта»
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Залог в пользу ОАО КБ «Мастер-Банк» по Договору ипотеки № 5028/08-ДЗ от 15.05.2008 (Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2014г. по делу № А56-33273/2014)
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Для размещения дач
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	78:38:0022441:44
<i>Предыдущие номера</i>	78:38:22441:23, 78:38:22441:22
<i>Площадь</i>	2 917 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	15 188 877,34 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	5 207,02 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Неправильная форма
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: площадки и дорожки с асфальтовым покрытием
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Свободный

Источник: Данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

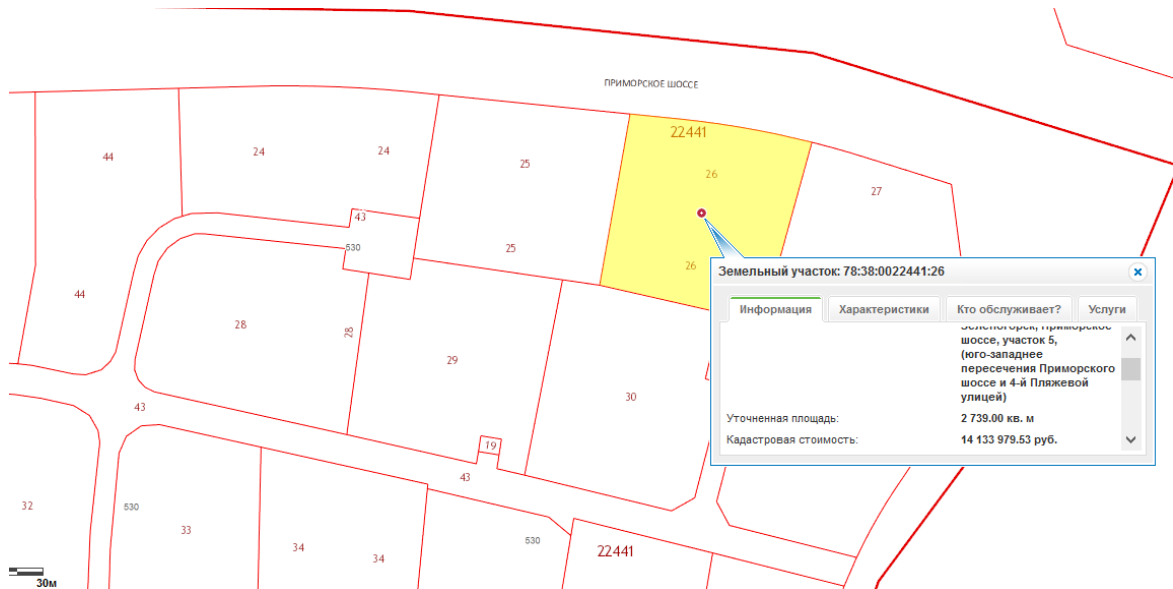


Рис. 2. План земельного участка (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:24)



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

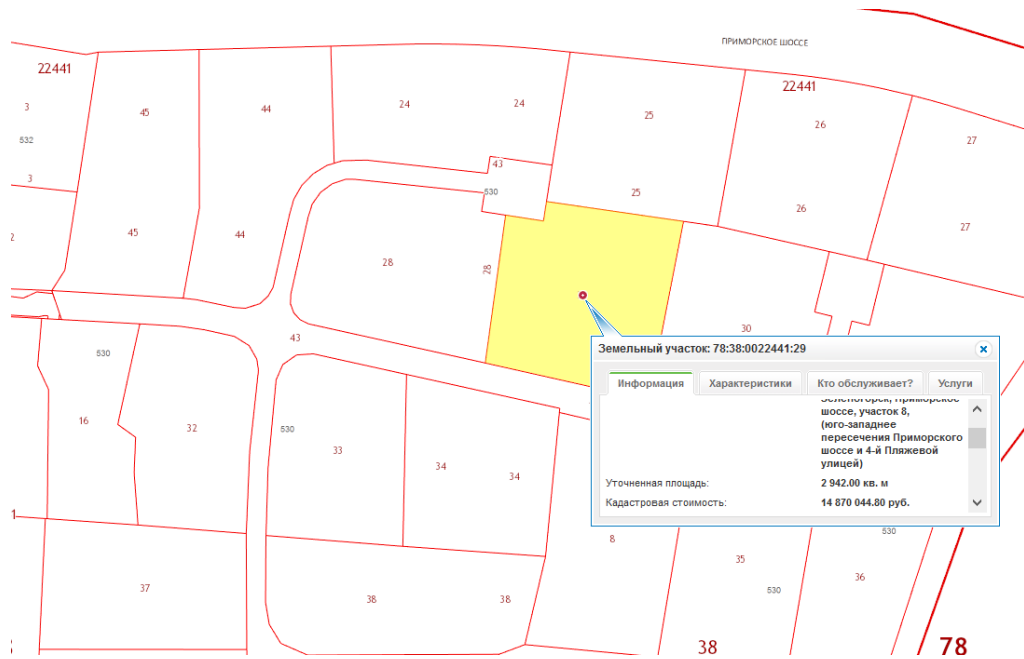
Рис. 3. План земельного участка (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:26)



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

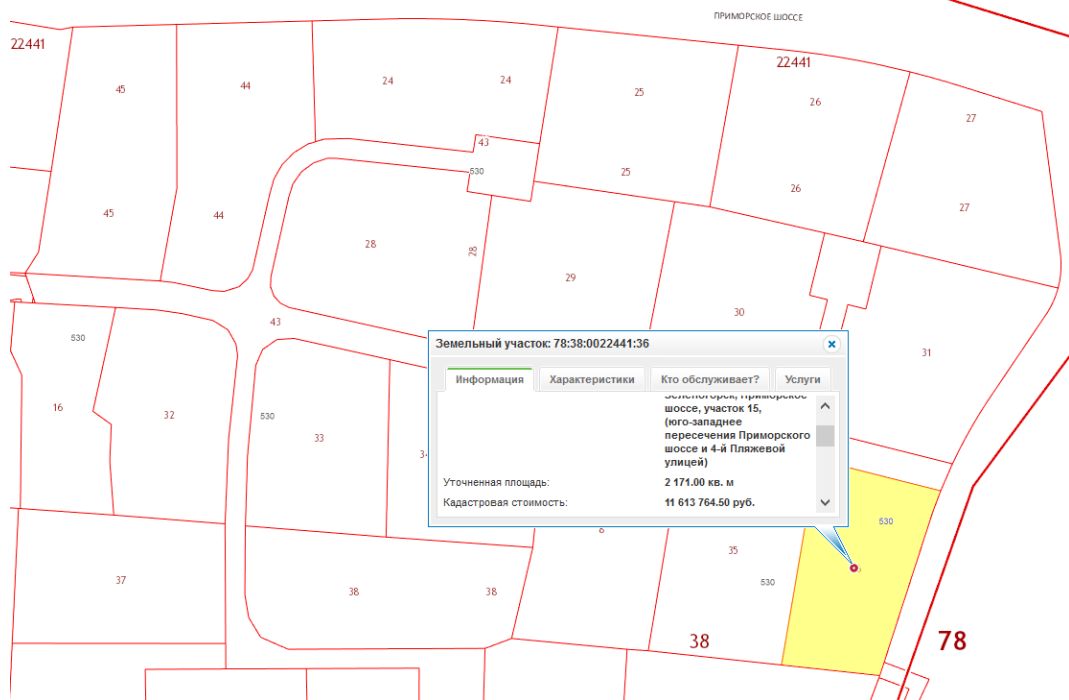


Рис. 4. ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:29)



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

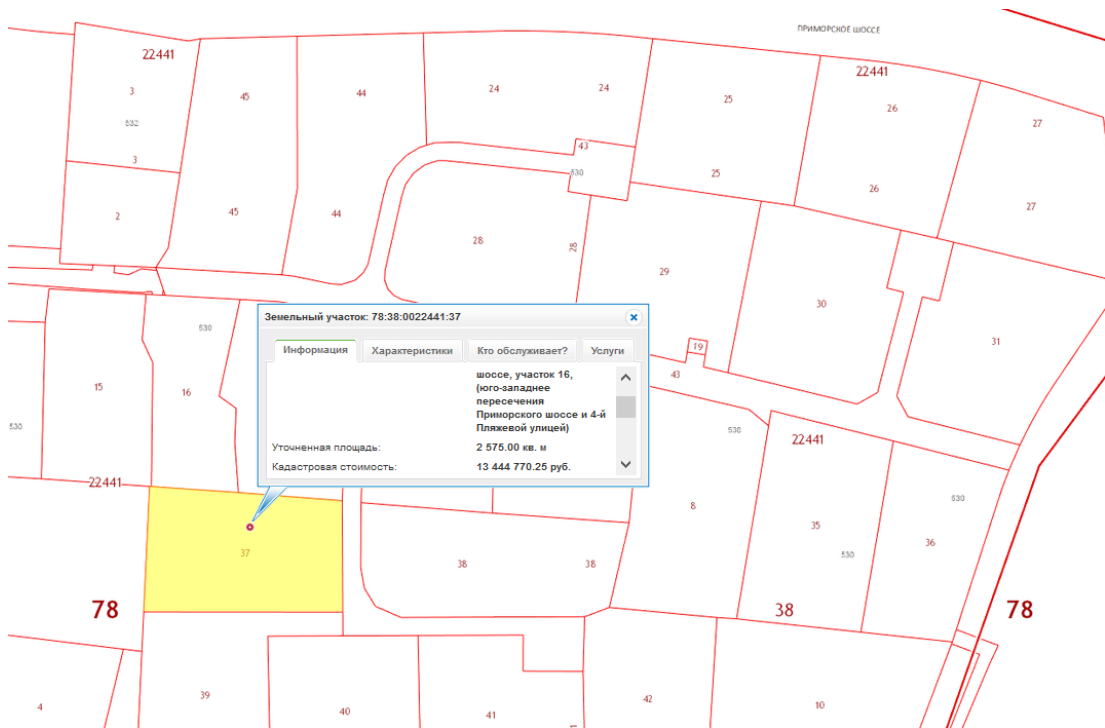
Рис. 5. ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:36)



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

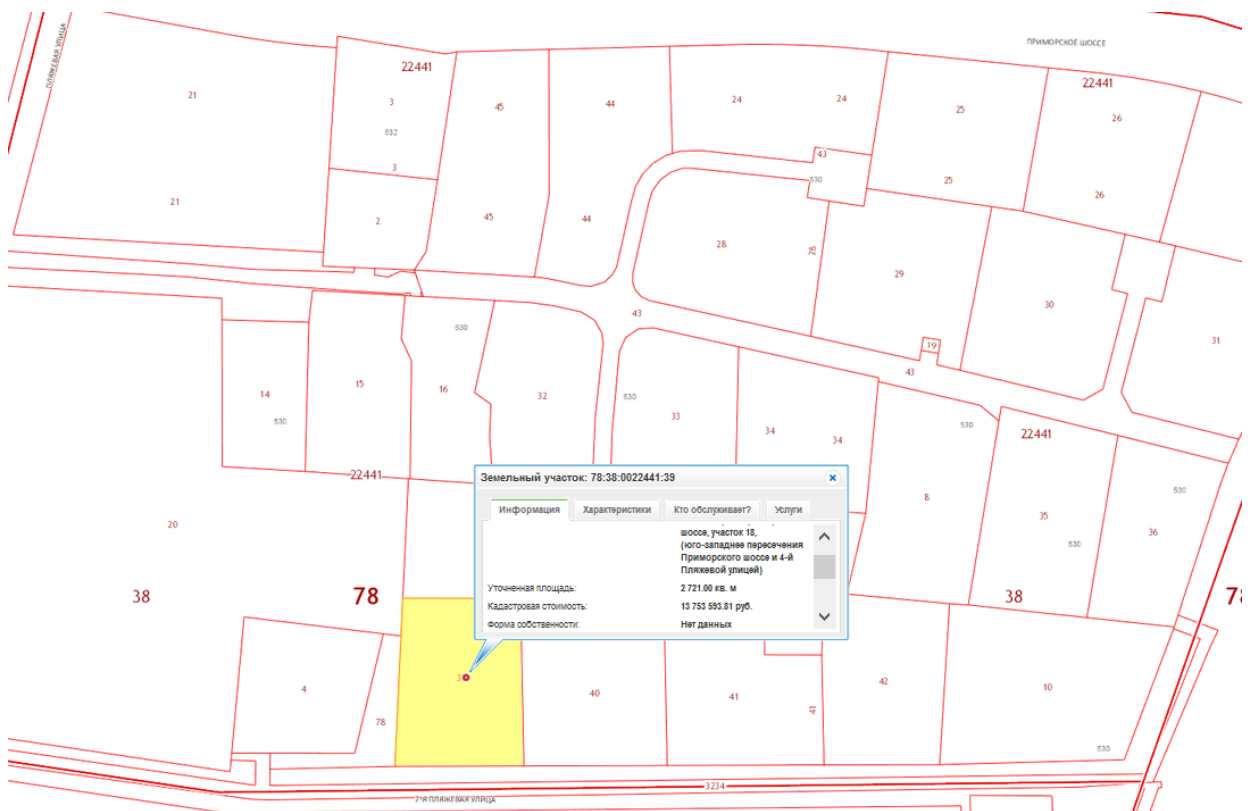


Рис. 6. План земельного участка (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:37)



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

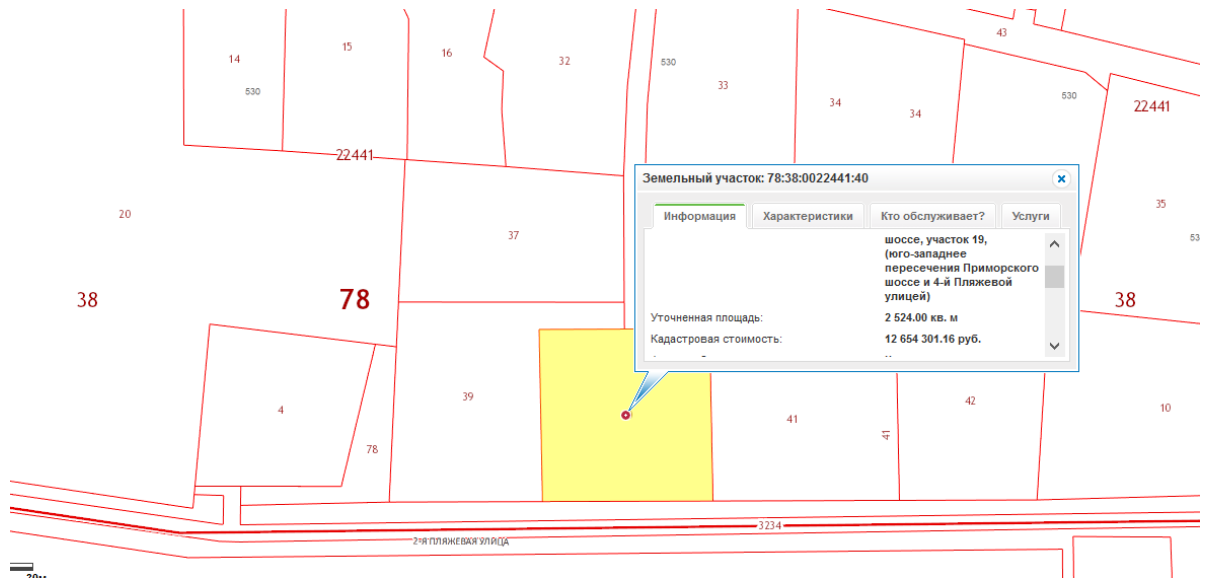
Рис. 7. План земельного участка (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:39)



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

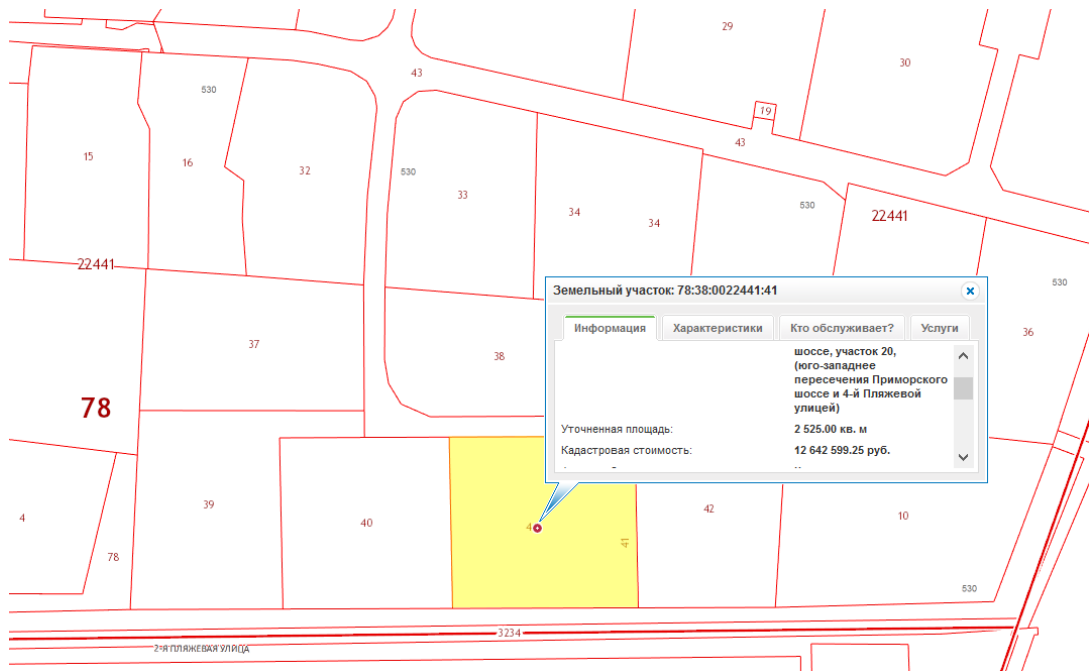


Рис. 8. План земельного участка (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:40)



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

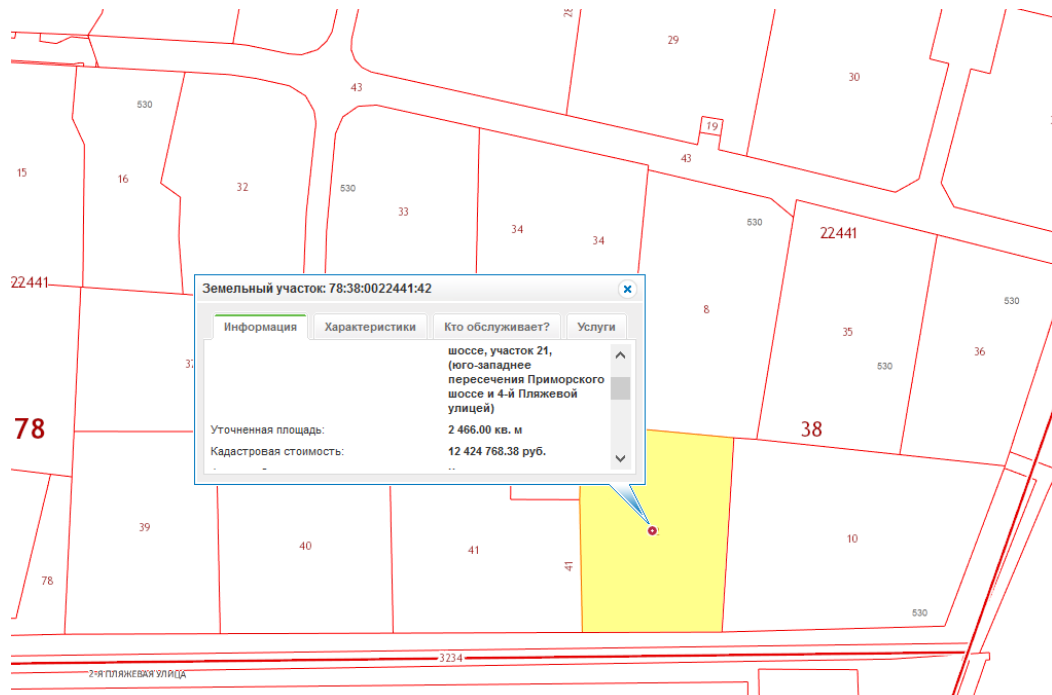
Рис. 9. План земельного участка (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:41)



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Рис. 10. План ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:42)



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

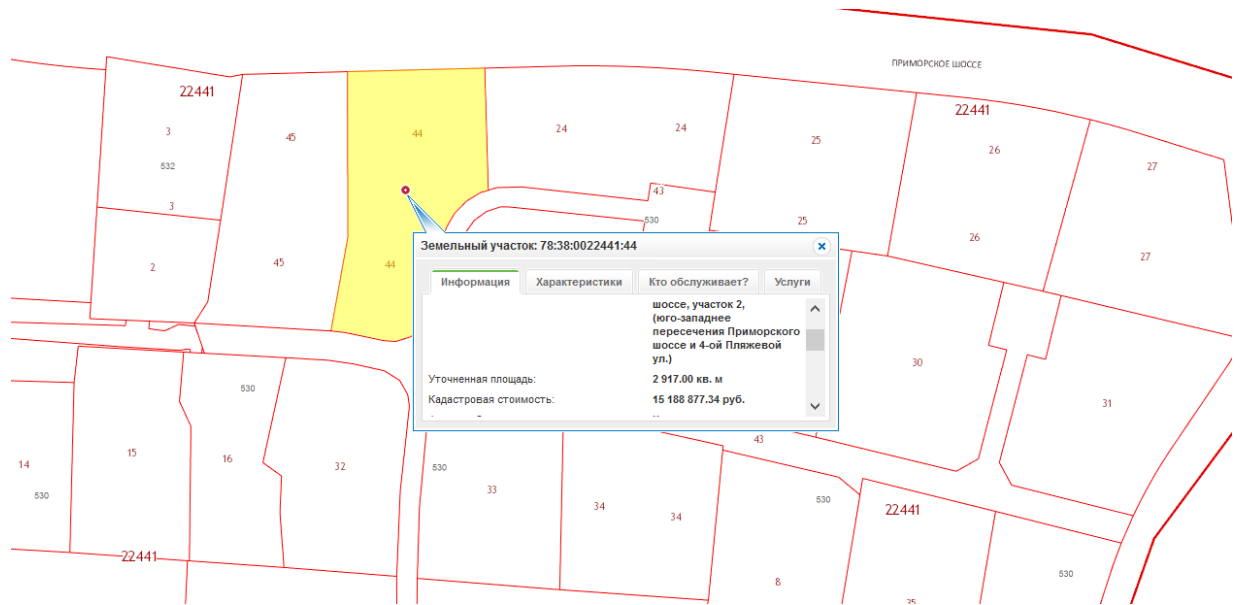
Рис. 11. План ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:43)



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



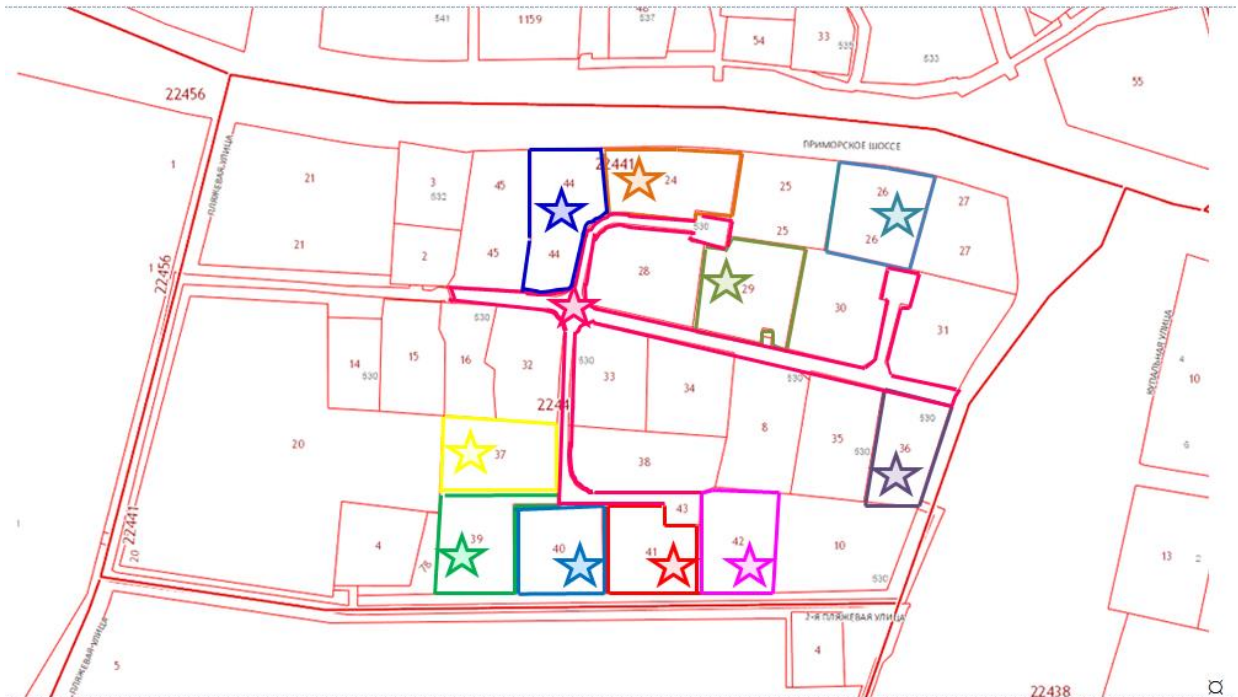
Рис. 12. План ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:44)














Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Рис. 13. ПЛАН ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



-  Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24
-  Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26
-  Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29
-  Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36
-  Земельный участок, общей площадью 2575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37
-  Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39
-  Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40
-  Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41
-  Земельный участок, общей площадью 2466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42
-  Земельный участок, общей площадью 5821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43
-  Земельный участок, общей площадью 2917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>



Рис. 14. План земельных участков с объектами ОНС в составе объектов оценки

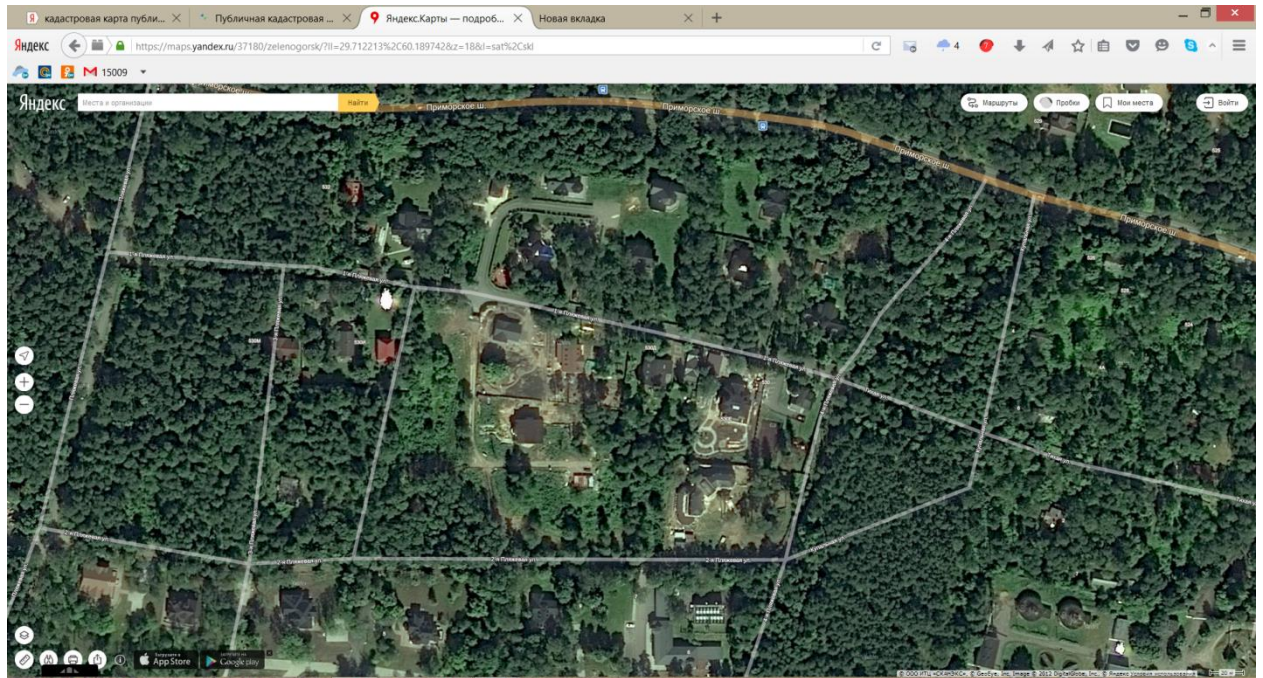




Таблица 15. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ОНС В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Год постройки	Назначение	Площадь общая, кв.м	Площадь застройки, кв.м	Объем строит., куб.м	Этажность	Группа капитальности	Виз. износ	Характеристика объекта**
Вид (группа) ОС: Объект незавершенный строительством													
1	ОНС (Дача), общ. площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 10, л. А	08/013Л-1610	1 829 244,00	н/д	2010	Нежилое	359	209,8	1 419	2	V	1%	Фундамент: бетонный ленточный Стены: деревянные каркасные с утеплением, окраска Перекрытия: деревянные, утепленные по балкам Наружная отделка: окраска Кровля: деревянная стропильная, черепица глиняная Окна: металлопластик Двери: филенчатые, окрашены Полы: плиты ДСП, бетонные Внутренняя отделка: обшивка стен гипсокартонными листами, окраска Отопление: от групповой (квартирной) котельной на газе Водопровод: от городской центральной сети Канализация: сброс в городскую сеть Электроосвещение: скрытая проводка Вентиляция: естественная Прочие работы: без дефектов
2	ОНС (Дача), общ. площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 20, л. А	08/013Л-1614	1 815 110,00	н/д	2010	Нежилое	361,9	209,7	1 408	2	V	1%	Фундамент: бетонный ленточный Стены: деревянные каркасные с утеплением, окраска Перекрытия: деревянные, утепленные по балкам Наружная отделка: окраска Кровля: деревянная стропильная, черепица глиняная Окна: металлопластик Двери: филенчатые, окрашены Полы: плиты ДСП, бетонные Внутренняя отделка: обшивка стен гипсокартонными листами, окраска Отопление: от групповой (квартирной) котельной на газе Водопровод: от городской центральной сети Канализация: сброс в городскую сеть Электроосвещение: скрытая проводка Вентиляция: естественная Прочие работы: без дефектов
3	ОНС (Дача), общ. площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 31, л. А	08/013Л-1616	2 154 437,00	н/д	2010	Нежилое	234,6	144,7	1 082	2	V	1%	Фундамент: бетонный ленточный Стены: деревянные каркасные с утеплением, окраска Перекрытия: деревянные, утепленные по балкам Наружная отделка: окраска Кровля: деревянная стропильная, черепица глиняная Окна: металлопластик Двери: филенчатые, окрашены Полы: плиты ДСП, бетонные Внутренняя отделка: обшивка стен гипсокартонными листами, окраска Отопление: от групповой (квартирной) котельной на газе



Общество с ограниченной ответственностью
Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Первонач. балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Год постройки	Назначение	Площадь общая, кв.м	Площадь застройки, кв.м	Объем строит., куб.м	Этажность	Группа капитальности	Виз. износ	Характеристика объекта**
													Водопровод: от городской центральной сети Канализация: сброс в городскую сеть Электроосвещение: скрытая проводка Вентиляция: естественная Прочие работы: без дефектов
4	ОНС (Дача), общ. площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 16, л. А	08/013Л-1612	1 394 854,00	н/д	2010	Нежилое	330,8	212,3	1 638	2	II	1%	Фундамент: ж/б монолитная плита Стены: кирпичные Перекрытия: кирпичные, деревянные утепленные по балкам, ж/б монолитные Наружная отделка: штукатурка, окраска стен фасада Кровля: деревянная стропильная, черепица глиняная Окна: металлопластик Двери: филенчатые, окрашены Полы: бетонные Внутренняя отделка: мокрая штукатурка стен, обшивка стен гипсокартоном, окраска Отопление: от групповой (квартирной) котельной на газе Водопровод: от городской центральной сети Канализация: сброс в городскую сеть Электроосвещение: скрытая проводка Вентиляция: естественная Прочие работы: без дефектов
Всего: Объект незавершенный строительством			7 193 645,00										

Источник: документация Заказчика

*по состоянию на 2010 год

**Сведения представлены из технических паспортов на строения – здания (дачи)



ФОТООТЧЕТ

Обзорные фотографии объекта оценки



ОНС – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, назначение: нежилое,
адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20



внутри объекта



внутри объекта



Обзорные фотографии объекта оценки



ОНС – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, назначение: нежилое,
адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А



внутри объекта



внутри объекта



Обзорные фотографии объекта оценки



ОНС – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, назначение: нежилое,
адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А



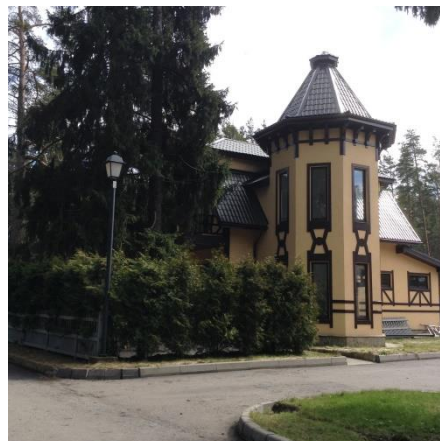
внутри объекта



внутри объекта



Обзорные фотографии объекта оценки



ОНС – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м, назначение: нежилое,
адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А



Земельный участок (кад. № 78:38:0022441:43)



Земельный участок (кад. № 78:38:0022441:42)



Земельный участок (кад. № 78:38:0022441:44)



Земельный участок (кад. № 78:38:0022441:37)



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Объект оценки:

- Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);



- Земельный участок, общей площадью 5821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Земельный участок, общей площадью 2917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 10, л. А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 20, л. А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 31, л. А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 16, л. А.
2. Отрицательных факторов снижающих потребительскую ценность имущества, представленного к оценке на дату оценки, при условии использования его по назначению, не выявлено.
 3. Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и достаточной степенью развитости окружающей инфраструктуры.
 4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.
 5. Собственник оцениваемого имущества – ООО «МАРИНЬИ» на дату проведения оценки находится в процедуре конкурсного производства.
 6. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.



9. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ 2016 ГОДА²

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности в январе 2016 г. составил – 0,1% к предыдущему месяцу. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет производства и распределения электроэнергии, газа и воды). Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, платных услуг населению.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к январю прошлого года замедлилось до 2,5% против снижения на 3,5% в декабре, соответственно.

В начале февраля Росстат опубликовал первую оценку ВВП за 2015 год. Номинальный объем произведенного валового внутреннего продукта составил 80412,5 млрд. рублей. В физическом выражении спад ВВП составил 3,7 процента. Особенностью прошедшего года стало то, что динамику ВВП вытянул внешний спрос, в то время как все компоненты внутреннего спроса показали отрицательную динамику. Падение внутреннего спроса (на 10,3%) было компенсировано ростом экспорта (3,1%) и резким снижением импорта (-25,6%), что также свидетельствует о слабости внутреннего спроса. Расходы на конечное потребление сократились в целом на 7,9%, в том числе потребительский спрос домашних хозяйств на 10,1 %, государства – на 1,8 процента. Инвестиционный спрос сократился на 18,3%, в том числе валовое накопление основного капитала – на 7,6 процента.

По итогам 2015 года в ВВП по расходам произошли следующие структурные сдвиги: доля потребительского и инвестиционного спроса сократилась на 0,6 и 0,7 п. пункта соответственно, в то время как доля чистого экспорта выросла на 1,3 п. пункта (экспорт товаров и услуг вырос на 1,1 п. пункта на фоне снижения доли импорта на 0,2 п. пункта).

Валовой внутренний продукт



Источник: Минэкономразвития России

По оценке Минэкономразвития России, по **промышленному производству** в целом в январе возобновился рост с исключением сезонной и календарной составляющих к предыдущему месяцу (декабрь - -0,2%, январь - +0,3%). Добыча полезных ископаемых

² Источник: Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2016 года. 29.02.2016 г. (<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/4edb3dd0-b380-43b1-80b0-76ac292483c0/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=4edb3dd0-b380-43b1-80b0-76ac292483c0>)

Минэкономразвития России. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации за 2015 год. 10.02.2016 г. (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfeda678-29cd-44ae-b07b-d3c6d7200d32/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfeda678-29cd-44ae-b07b-d3c6d7200d32)



осталась без изменений. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды восстановился рост (декабрь - -2,3%, январь – +2,8%). В обрабатывающих производствах сокращение замедлилось до -0,2% против -0,5% в декабре.

В секторе промежуточного спроса в январе сократился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; после сокращения в декабре возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

Из потребительских отраслей после сокращения в ноябре-декабре, в январе возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в текстильном и швейном производстве; вновь сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования, производство транспортных средств и оборудования; восстановился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.



Источник: Росстат

Спад **инвестиций в основной капитал** продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

К основным факторам торможения инвестиционных процессов можно отнести снижение потребительского спроса, вызванное падением реальных доходов населения и ограничения источников финансирования (ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков). Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.12.2015 г. в номинальном выражении снизился на 12,3% по сравнению с



Источник: Минэкономразвития России



аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 9,1 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с января 2015 г. на 6,11 п. пункта, достигнув в ноябре текущего года 13,75% (по сравнению с октябрём ставка выросла на 0,17 п. пункта). Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка немного снизилась за месяц – 16,72% годовых в ноябре текущего года (в октябре 16,96%). Несмотря на некоторое снижение процентных ставок, их уровень, по-прежнему, остается достаточно высоким для многих видов экономической деятельности, превышая их уровень рентабельности. В среднем по экономике за январь-сентябрь 2015 г. рентабельность проданных товаров, продукции, работ и услуг составила 9,5 процента.

По виду деятельности **«Строительство»**, по оценке Минэкономразвития России, в январе динамика с исключением сезонного фактора вновь показала отрицательное значение (-1,5%) после положительных значений в предыдущие два месяца.

В декабре 2015 года оценка показателя снизилась по сравнению с декабрем 2014 года на 1,5%, а с начала года – на 7,0 процентов. При этом, начиная с июня 2015 года, в течении семи месяцев продолжалось снижение ввода жилых домов, а далее только ускорилось, так в декабре 2015 года снижение составило 13,2%, в ноябре было 2,0%, в октябре – 12,6% (к объемам соответствующего периода предыдущего года). Несмотря на высокие темпы роста в начале года, по итогам 2015 г. не удалось сохранить положительный прирост ввода жилья (введено 83,8 млн. кв. м общей площади жилых домов, что на 0,5% меньше построенного годом ранее). На спрос на недвижимость оказывает влияние, как снижение реальных доходов населения, так и сохраняющаяся высокая средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца. Несмотря на снижение ставки в отчетном периоде до уровня более чем годичной давности (до уровня 1 сентября 2014 г.) – 12,3% годовых (максимальная ставка наблюдалась в марте-апреле 2015 года – 14,73% годовых), номинальный объем предоставленных рублевых ипотечных жилищных кредитов сократился на 36,7% (с 1 576,7 млрд. руб. до 997,9 млрд. руб. за 11 месяцев 2014 г. и 2015 г. соответственно). При этом количество выданных кредитов сократилось за тот же период на 34,2 процента.



Источник: Минэкономразвития России

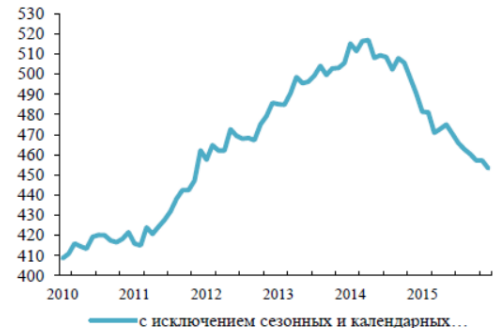
Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после роста в декабре в январе снизилось на 0,2 процента.

В январе темпы снижения **оборота розничной торговли** с учетом сезонной корректировки, как и в декабре, составили 0,2%, что является минимальным значением с января 2015 года. Динамика **платных услуг населению** в январе не изменилась.



Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в январе продолжил декабрьское снижение, составив 5,6% от экономически активного населения.

После периода спада, продолжавшегося с середины прошлого года, **реальная заработная плата** (с исключением сезонного фактора) в январе текущего года, по предварительным данным, продемонстрировала рост на 0,3 процента.

Реальная заработная плата

Источник: Минэкономразвития России

Динамика **реальных располагаемых доходов** (с исключением сезонного фактора) после небольшого роста в декабре в январе вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 1,2 процента.

Реальные располагаемые доходы населения

Источник: Минэкономразвития России

Экспорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 22,7 млрд. долл. США (81,9 % к январю к 2015 года.).

Импорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 10,1 млрд. долл. США (снижение на 17,7 % к январю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в январе 2016 г., по оценке, составило 12,6 млрд. долл. США, относительно января 2015 г. снизилось на 18,5 процента.

По данным Росстата, в январе 2016 г. **индекс потребительских цен** составил 101,0% (в январе 2015 г. – 103,9%).

В январе **инфляция** составила 1,0%, усилившись весьма незначительно (в ноябре-декабре по 0,8%), несмотря на новую волну девальвации рубля и влияние сезонных факторов. За первую половину февраля цены, по данным Росстата, выросли на 0,4%, а еженедельный рост цен по 0,2% сохраняется на январском уровне.

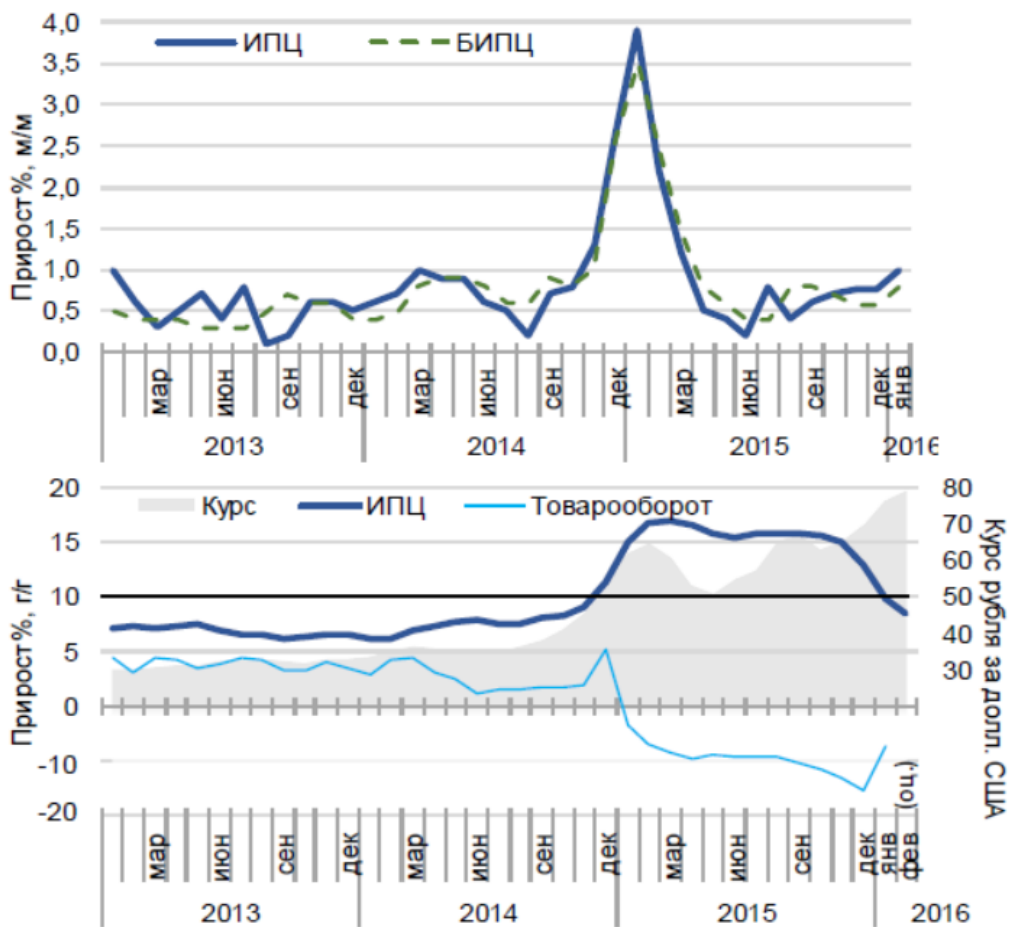


В годовом выражении инфляция снизилась до однозначных значений: до 9,8% в январе с 12,9% в декабре. На снижении инфляции помимо умеренной динамики сказалась высокая база начала прошлого года.

Рост потребительских цен, прежде всего, стал сдерживаться упавшим потребительским спросом, оборот розничной торговли за 2015 год сократился на 10% (в январе 2016 г. – на 7,3%, г/г).

Из-за снизившейся платежеспособности населения и перехода на экономичную модель потребления в условиях спада экономики, влияние девальвации рубля на инфляцию заметно ослабло и на ценах сказывается ограниченно. В частности рост цен незначительно усилился на импортозависимых рынках – непродовольственные товары и отдельные виды услуг (туристические) - при этом объемы их потребления продолжают снижаться.

Динамика инфляции



Источник: Росстат, Банк России



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2015 год		2016 год	
	январь	декабрь	январь	январь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾
ВВП ¹⁾	98,5	96,5	97,5	- 0,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	1003,9	100,8	101,0	
Индекс промышленного производства ³⁾	100,9	95,5	97,3	0,3
Обрабатывающие производства	99,9	93,9	94,4	- 0,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,8	103,6	102,5	- 0,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	93,3	98,5	95,8	- 1,5
Ввод в действие жилых домов	128,1	86,8	87,3	
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	98,6 ⁶⁾	99,2 ⁶⁾	93,7	- 1,2
Реальная заработная плата работников организаций	91,6 ⁶⁾	91,6 ⁶⁾	93,9 ⁵⁾	0,3
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	30929	43408 ⁵⁾	32122	
Уровень безработицы	5,5	5,8	5,8 ⁴⁾	5,6
Оборот розничной торговли	96,4	84,7	92,7	- 0,2
Объем платных услуг населению	100,6 ⁶⁾	97,0 ⁶⁾	97,3	0,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,7	28,4	22,7 ⁷⁾	
Импорт товаров, млрд. долл. США	12,3	17,4	10,1 ⁷⁾	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,6	36,4	28,5	

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ В % к предыдущему месяцу.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

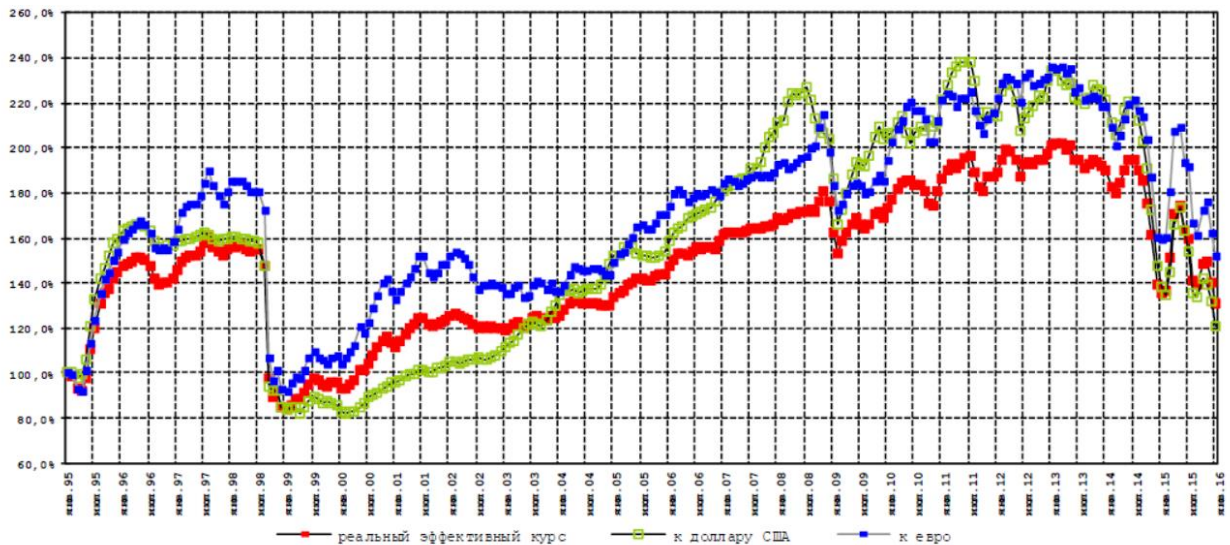
⁷⁾ Оценка.

Источник: Минэкономразвития России



В январе ослабление *номинального эффективного курса рубля* составило 7,4%, *реального эффективного курса* - оценивается в 6,7 процента. При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за январь текущего года *ослабление рубля в реальном выражении к доллару США* составило 8%, к евро – 6,6%, к фунту стерлингов – 3,8%, к швейцарскому франку – 6,6%, к японской иене – 9,45%, к канадскому доллару – 4,7%, к австралийскому доллару – 5,7 процента.

ДИНАМИКА СРЕДНЕМЕСЯЧНЫХ РЕАЛЬНЫХ КУРСОВ РУБЛЯ
(ЯНВАРЬ 1995 г. = 100%)



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

В текущем году Банк России продолжил осуществлять денежно-кредитную политику в условиях режима плавающего валютного курса. В январе 2016 г. в отсутствие угроз для финансовой стабильности валютные интервенции Банком России не проводились.

В январе 2016 г., как и в предыдущем месяце, динамика курсов доллара США и евро к рублю была повышательной. Однако, в отличие от декабря, в январе существенное влияние оказало не только изменение мировых цен на нефть, но и поведение крупных участников российского валютного рынка. Решение ФРС США о сохранении ключевой ставки на неизменном уровне не отразилось на курсе доллара США к рублю.

В целом в течение января сохранялась зависимость курса рубля к основным мировым валютам от динамики мировых цен на нефть. При этом в январе колебания курса рубля возросли относительно предыдущего месяца.

По итогам января 2016 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 3,1%, до 75,1723 руб. за доллар по состоянию на 1 февраля 2016 г., курс евро к рублю – на 2,8%, до 81,9077 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины возросла на 3,0%, до 78,2032 рубля.



СТОИМОСТЬ БИВАЛЮТНОЙ КОРЗИНЫ (РУБ.)



Источник: Банк России

Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в январе 2016 г. по сравнению с предыдущим месяцем увеличился на 1,5%, до 15,4 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – снизился на 12,5%, составив 2,2 млрд. евро.

По расчетам Минэкономразвития России, в ноябре текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) ослабление рубля к доллару США составило 8%, к евро – 6,6%, к фунту стерлингов – 3,8%, к швейцарскому франку – 6,6%, к японской иене – 9,45%, к канадскому доллару – 4,7%, к австралийскому доллару – 5,7 процента.

Ослабление реального эффективного курса рубля оценивается за первый месяц текущего года в 6,7 процента.



10. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обзор рынков загородной недвижимости пригородных районов г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области за 2015 г.³

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (КОТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ, ДОМА, ДАЧИ)

Тяжелая экономическая ситуация 2015 года отразилась на рынке загородной недвижимости в Ленинградской области. Аналитики отмечают резкий спад продаж в большинстве сегментов в связи с нестабильностью валютного курса, а девелоперы, в свою очередь, придумывают различные акции и предложения, чтобы не потерять покупателей.

Тенденции

В первой половине текущего года наметилось сразу несколько тенденций.

Одна из тенденций последних лет – *это отсутствие сезонности в продажах*. Раньше считалось, что сезон для загородного рынка – это весна и осень. «Сейчас динамика продаж зависит не от погоды, а от политики», – заявила Марина Агеева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема». «Загородный рынок очень специфичен. В одной и той же локации, у одного девелопера могут идти продажи, а у другого нет. Каждый участок индивидуален, обладает уникальными характеристиками, и успех проекта во многом зависит от имени девелопера, и от качества управленческих и маркетинговых решений. На протяжении многих лет видно, у каких компаний есть продажи, у каких нет», – пояснила она.

Другой важной тенденцией 2015 года является то, что у покупателей проснулся *интерес к уже готовым домам*, которые они рассматривают для *постоянного проживания*. «Появился новый спрос на некую «промежуточную» недвижимость, которая рассматривается для постоянного проживания. Основное требование к этому виду загородной недвижимости – хорошая экология, близость к городу и социальной инфраструктуре. Здесь важен не столько уровень объекта («элита», «бизнес» или «комфорт»), сколько относительно небольшое время пути до города. Например, у большинства покупателей коттеджей в поселке «Медовое» уже есть загородные дома (дачи), но на более значительном удалении от города. Популярностью пользуются предложения как на севере (проекты вокруг Сестрорецка и во Всеволожском районе), так и на юге (Пушкин, Павловск, Петергоф)», – рассказала Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

Еще одной тенденцией текущего года можно назвать *уменьшение предложения на рынке всех классов в проектах централизованной застройки*, за счет ограниченного количества новых проектов. «Так, с января по июнь текущего года в продажу вышел всего 1 проект класса А (плюс дополнительная очередь существующего проекта) и 5 проектов

³ Источник: По материалам аналитических исследований: www.emls.ru, www.komned.ru, www.nsp.ru, asninfo.ru, vedomosti.ru, изданий «Деловой Петербург», «Коммерсантъ», БПН, ГК «Аверс», ГК «Бюллетень недвижимости», «АФК-Аудит», London Real Invest, АРИН, «АйБиГрупп», «Peterland», РАД, ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга, Knight Frank St Petersburg, «Астера», NAI Becar, Центр проектов развития недвижимости.



класса С. При этом количество новых проектов участков под застройку также уменьшилось – 36 поселков за I полугодие, что на 14% меньше, чем в прошлом периоде 2014 г.», – рассказала Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank Saint Petersburg.

Предложение

По мнению аналитиков, объем предложения на загородном рынке Ленинградской области существенно не уменьшился. Он по-прежнему в разы превышает спрос, и те объемы, которые на данный момент выведены в продажу, удовлетворят спрос на ближайшие 4-5 лет.

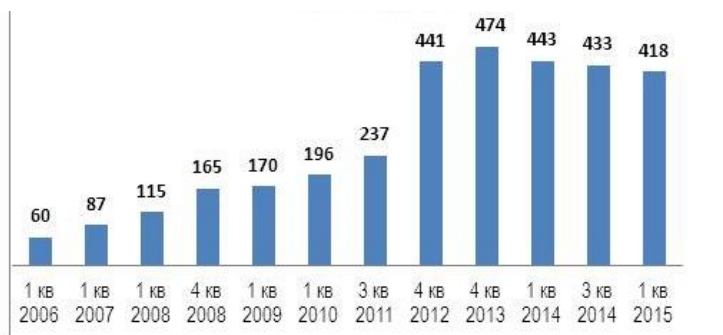
«В этом году массового вывода новых проектов не произошло. Если раньше в месяц заявлялось до 10 новых проектов, то за весь первый квартал 2015 года на рынке появилось всего около 10 новых наименований. Объем новых проектов в этом году существенно сократится. Те проекты, которые все же вышли, представлены в различных ценовых и типовых сегментах», – отмечает Марина Агеева. По ее мнению, динамику сделок сложно оценивать по рынку в целом: более половины заявленных поселков стоят без продаж. В то же время, в ряде проектов продажи идут динамично, повышаются цены, открываются новые очереди. В частности, у компаний, входящих в Коллегию профессиональных девелоперов, спада в продажах не ощущается. Более того, компания «ПулЭкспресс» вывела новый проект «Приветное» в ценовом сегменте комфорт (участки с коммуникациями по 60 тыс. руб. за сотку, в сосновом лесу, в Выборгском районе. В среднем в проекте ежемесячно продается 15-20 участков. Завершаются и продажи в поселке с коттеджами бизнес-класса «Особый статус» от компании «Русь: Новые территории». Оба девелопера уже готовят к выходу новые проекты, продажи в которых могут начаться уже этой осенью.

«В Охтинском раздолье, поселок бизнес класса, продажи как шли, так и идут, без изменения цен. Здесь уже работает эффект того, что поселок полностью готов, обжит и нет рисков вложения средств в недвижимость. Кроме того, работает эффект «сарафанного радио», когда покупатели приходят через своих знакомых, которые приобрели уже здесь себе участки. При этом мы этот поселок практически в 2015 году не рекламируем. Однако в поселке «Велигонты», бюджетный сегмент, продажи идут хуже. Здесь предлагаются участки с инженерной подготовкой (дороги в асфальтовой крошке, электричество, водоснабжение)», – отмечает эксперт компании ИСГ Сплав.

В целом в первом полугодии 2015 г. на загородный рынок Петербурга вышло 47 новых коттеджных поселков. По сравнению с аналогичным периодом 2014 года новое предложение выросло в полтора раза, чего нельзя сказать о спросе. Эксперты не сошлись во мнение относительно перспектив развития рынка на ближайшие полгода из-за постоянно изменяющейся политической ситуации в стране.

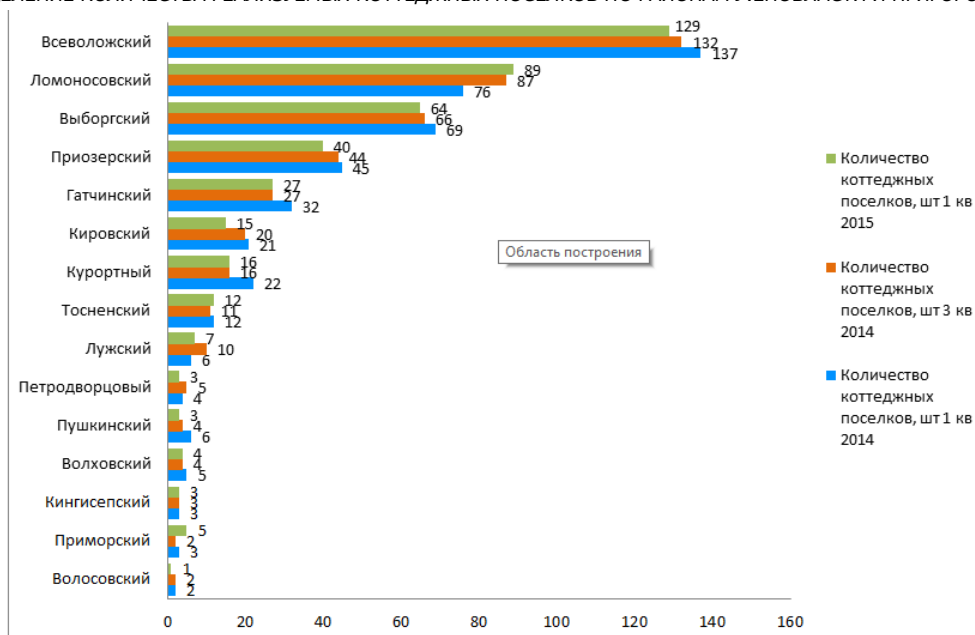


Динамика объема предложения коттеджных поселков на рынке Ленобласти и пригородов СПб с 2006 по 2015 гг.



Источник: ИТАКА-недвижимость (Poselkispb.ru)

Распределение количества реализуемых коттеджных поселков по районам Ленобласти и пригородов СПб



Источник: Swiss Appraisal, Russia & CIS

Распределение коттеджных поселков по районам Санкт-Петербурга и Ленобласти уже долгое время остается неизменным. Лидерами по-прежнему являются Всеволожский, Ломоносовский и Выборгский районы. На их долю приходится почти 70% от общего количества коттеджных поселков, предлагаемых сейчас на рынке недвижимости. При этом, во Всеволожском и Выборгском районах объем предложения постепенно снижается, а в Ломоносовском наоборот – отмечается рост предложения.

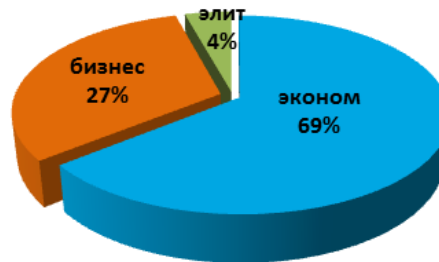
Лидером по количеству коттеджных поселков остается Всеволожский район (129 поселков), далее идут Ломоносовский (89), Выборгский (64), Приозерский (40) и Гатчинский (27) районы Ленобласти.

Наибольшее снижение за год по количеству поселков, находящихся в продаже, отмечается во Всеволожском районе (-8 проектов), Курортном районе (-6 проектов) и Ки-



ровском районе (-6 проектов). Значительный прирост в Ломоносовском район (+14 проектов).

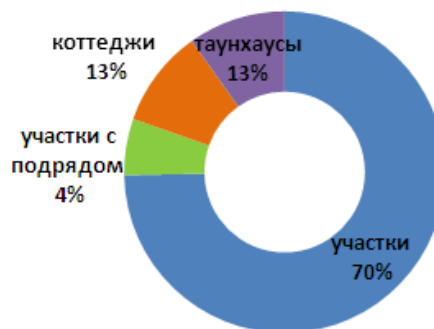
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ В ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТОВ, В %



Источник: *Swiss Appraisal, Russia & CIS*

Лидирующую позицию на рынке коттеджного строительства уверенно занимают проекты эконом-класса. В 1 квартале 2015 года их доля составила 69%. Доля коттеджных поселков бизнес-класса – 27%, элитных – 4%. За год наблюдается рост доли проектов эконом класса и снижение доли элит-класса в общем предложении.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОБЪЕКТОВ В КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКАХ В 2015 г.



Источник: *Swiss Appraisal, Russia & CIS*

Основную долю предложения на рынке загородной недвижимости составляют участки – 74% от всех предложенных объектов. В данную группу входят участки с подрядом и без подряда. Доля участков с подрядом самая низкая среди всех предложений- 4%. За год (2014 - 2015 г.) общая доля участков, включая участки с подрядом, увеличилась на 10% (с 64% до 74%). По сравнению с 3 кв. 2014 года доля участков в предложении незначительно изменилась (доля снизилась с 75% до 74%).

Разноформатные проекты типа «микс», где в состав одного коттеджного поселка входят разнообразные типы предложения жилой недвижимости (коттеджи, таунхаусы, дуплексы, квадрексы), составляют на 4 кв. 2015 г. 4,5% (19 проектов) в общей структуре предложения.

Всеволожский район удерживает лидирующую позицию в общей структуре предложения объектов загородного строительства. На 1 квартал 2015 года доля Всеволожского района составляет около 30% от общего объема предложения на рынке. Доля Ломоносовского района – 27%, Выборгского – 13%.



В целом можно отметить, что наибольшее количество коттеджных поселков всех классов (эконом, бизнес и элит) реализуется по-прежнему на Северо-Восточном направлении.

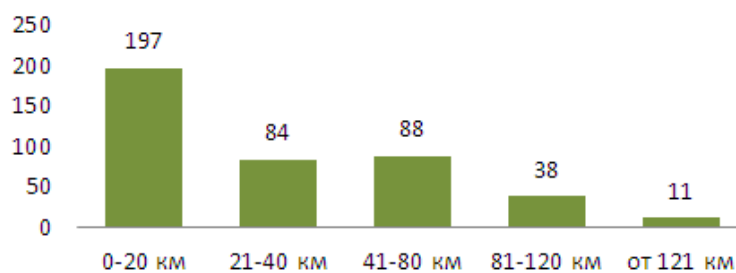
Среди предложения элитных коттеджных поселков также лидерские позиции удерживает Северное направление. Примечательно, что в Юго-Западном направлении реализуется всего два элитных проекта: «Петергофская мыза», «Бельведер-2», «Земляничные поляны». На Южных направлениях реализуется достаточно большое количество объектов эконом-класса, значительно меньше объектов бизнес-класса, и почти не реализуются элитные объекты.



Источник: ИТАКА-недвижимость (Poselkispb.ru)

В среднем коттеджный поселок состоит из 121 объекта. Коттеджный поселок эконом-класса из 146 объектов, бизнес-класса из 96 объектов, элитные коттеджные поселки из 48 объектов. Если сравнивать с третьим кварталом 2014 года, то можно заметить увеличение среднего количества объектов в поселке в сегменте «бизнес» и уменьшение количества объектов в поселках «эконом» и «элит» класса.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ПО УДАЛЕННОСТИ ОТ КАД В 2015 г., шт.

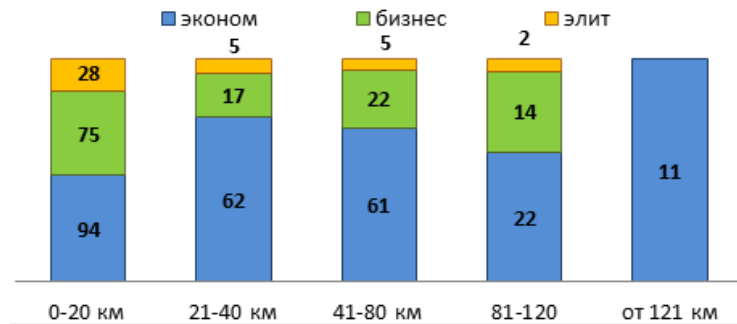


Источник: ИТАКА-недвижимость (Poselkispb.ru)

Оценивая транспортную доступность, можно отметить, что лидирующую группу занимают поселки наиболее приближенные к КАД. 197 поселков располагаются в 20 км зоне доступности от КАД, еще 84 - до 40 км. Следует отметить что, если доля поселков, расположенных на расстоянии до 40 км, составляет 67%, то суммарная доля объектов в них достигает 70% от общего объема предложения. Ведь именно на территориях максимально приближенных к городу возводится наибольшее число крупномасштабных проектов, ориентированных на постоянное проживание будущих покупателей.



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ КАД В 2015 г.



Источник: *Swiss Appraisal, Russia & CIS*

В радиусе 20 км от КАД находится 28 элитных коттеджных поселка, 75 коттеджных поселков бизнес-класса и 94 проекта эконом-класса. По мере удаленности проекта от города данная структура меняется: исчезают элитные коттеджные поселки, заметно снижается доля проектов бизнес-класса. Так, на расстоянии свыше 120 км до КАД находятся только коттеджные поселки эконом-класса.

Цены

Цены на рынке загородной недвижимости так же, как и на рынке столичных новостроек, ощутимо снизились. Однако в высоких сегментах цены на коттеджные поселки не очень изменились. По мнению аналитиков, меньше всего на колебания рынка реагирует элитный сегмент.

«На мой взгляд, наиболее устойчивым оказался сегмент элитного загородного жилья. Сочетание имеющихся удачных локаций в элитном сегменте на загородном рынке и того обстоятельства, что в этом сегменте загородный дом является не роскошью, а необходимостью, позволяет объему спроса оставаться на прежнем уровне. Даже в нестабильное время покупатель элитной загородной недвижимости предпочитает инвестировать, например, в проект с какой-то очень удачной локацией, с эксклюзивными характеристиками, интересной концепцией», – комментирует Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

По мнению экспертов, наименьшей популярностью пользуется недвижимость эконом- и комфорт-класса. Большинство покупателей этих сегментов приобретают жилье для постоянного проживания, при этом продавая свои квартиры в городе. По данным аналитиков, в первом полугодии текущего года цены на «вторичку» снизились на 30%. Соответственно большинство людей не хочет продавать свои квартиры пока экономическая ситуация в стране не стабилизируется.

«Учитывая, что рынок городской вторичной недвижимости заметно «упал», продать квартиру по стоимости, сопоставимой со стоимостью загородного дома, становится все сложнее», – сообщает Марина Агеева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема».

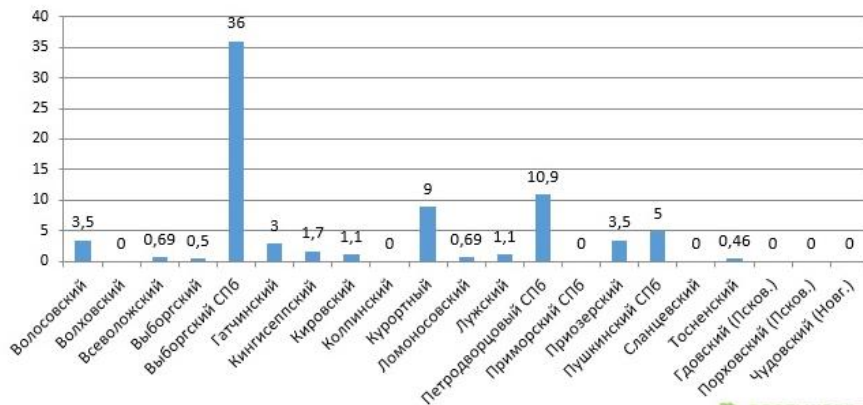
Однако в эконом-классе девелоперы создают специальные акции, предложения о рассрочке и другие подобные меры, чтобы стимулировать покупательский спрос.



По сравнению с прошлым годом цены на элитную недвижимость почти не изменились. «По итогам I полугодия 2015 года на первичном рынке элитной загородной недвижимости Санкт-Петербурга и области было заключено 14 сделок, из них 72% во II квартале 2015 года. Стоит отметить, что в первом полугодии было реализовано всего на 1 коттедж меньше, чем в аналогичном периоде 2014 года. На рынке коттеджей В класса удалось реализовать 60 коттеджей, что на 12% меньше, чем за аналогичный период 2014 г. Наиболее активным спросом пользовались коттеджи (участки с подрядом) класса С и участки под застройку, где объемы спроса увеличились на 27% и 21% соответственно,» – рассказала Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank Saint Petersburg.

Домовладения и коттеджи

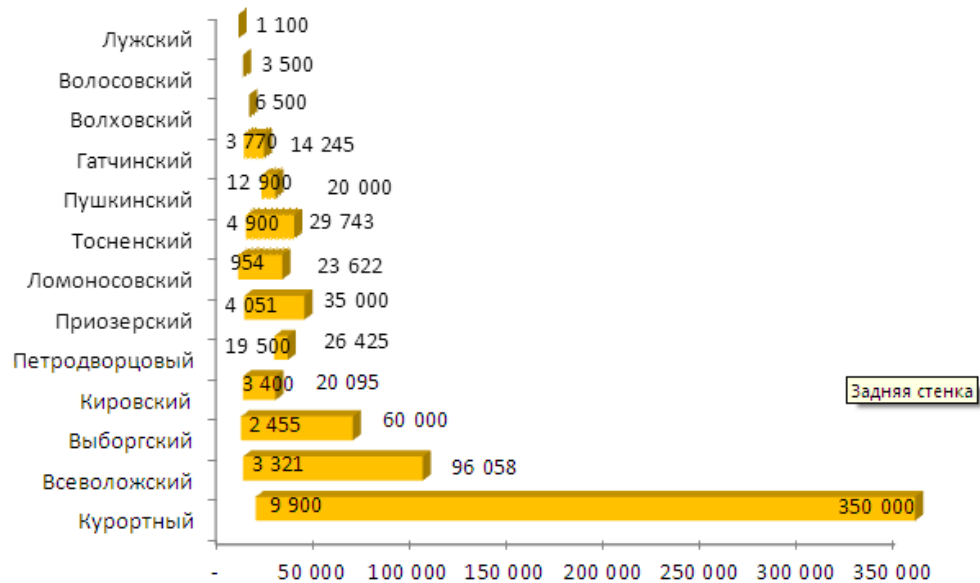
МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ЗА ДОМОВЛАДЕНИЕ ПО РАЙОНАМ В 2015 Г., МЛН. РУБ.



Источник: ИТАКА-недвижимость (Poselkispb.ru)

В соответствии с гистограммой, рейтинг стоимости домовладений в пригородах СПб и Ленобласти в 2015 г. выглядит следующим образом. Сильно выбивается из графика лишь Выборгский район СПб. В этой традиционно дорогой и престижной локации минимальное предложение – 36 млн. рублей. В 2014 г. коттеджи здесь стоили по 40 млн. рублей. Второе место рейтинга (правда, с колоссальным отрывом от лидера) занимает Петродворцовый со своим минимумом в 10,9 млн. рублей. Надо сказать, что шестью месяцами ранее домовладение в этой локации стоило дешевле в 3 раза. Вот такую инвестиционную привлекательность демонстрирует этот район Петербурга.

Закрывает тройку лидеров Курортный район с отметкой в 9 млн. рублей. По сравнению с прошлым периодом в 2015 году есть некоторое снижение стоимости, но самый дорогой коттеджный поселок по-прежнему — [Valkesaari](#).

*ДИАПАЗОН СТОИМОСТИ КОТТЕДЖЕЙ ПО РАЙОНАМ СПб И ЛЕНОБЛАСТИ В 2015 Г., ТЫС. РУБ.*

Источник: Swiss Appraisal, Russia & CIS

Класс проекта	Уд. цена 1 кв.м, руб. на 1 кв. 2015 г.	Уд. цена 1 кв.м, руб. на 3 кв. 2014 г.	Отклонение цены к 3 кв. 2014 г.	Мин. стоимость, руб.	Макс. стоимость, руб.
эконом	41 738	41 278	1,1%	954 000	11 500 000
бизнес	79 496	73 335	7,8%	6 000 000	36 750 000
элита	148 332	110 866	25,3%	12 000 000	350 000 000

Средняя цена предложения 1 кв. м. в поселке эконом-класса по-прежнему составляет 41 тыс. руб. За период 3 кв. 2014 – 1 кв. 2015 года стоимость квадратного метра практически не изменилась. В поселках бизнес-класса цена выросла на 7,8% и составила 79 тыс. руб. Покупателям, предпочитающим приобретать коттеджи элит-класса, придется заплатить 148 тыс. за кв. м. Цена на элитные коттеджи за полугодие выросла на 25%.

Таунхаусы

Интерес к таунхаусам в 2015 г продолжил снижаться, причем как со стороны покупателей, так и со стороны девелоперов. Некоторые строительные компании и вовсе не планируют в будущем строить их и распродают остатки. Их намерения хорошо иллюстрируются скидками, которые (по сравнению с другими типами недвижимости) на таунхаусы в рамках краткосрочных акций особенно велики.

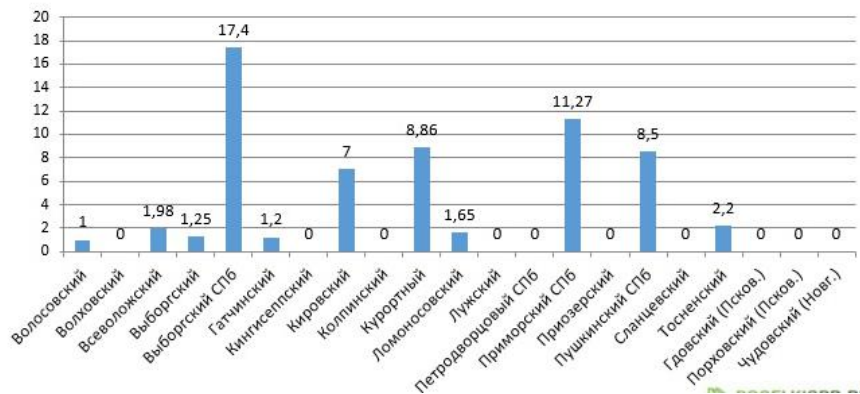
В целом в 2015 г, цены в этом секторе загородной недвижимости изменились незначительно. Кажется, что игроки рынка замерли в ожидании. Самые дорогие таунхаусы — в поселках высокой стадии готовности. Выборгский район Петербурга сохранил ведущие позиции: 17,4 млн. рублей — такова минимальная стоимость секции сейчас и полгода назад. Вырос в цене Приморский район — с 10,9 млн. до 11,27 млн. рублей. Курортный



район также прибавил: он продемонстрировал рост более, чем на 1 млн. рублей за таунхаус (декабрь 2014 г. 7,6 млн. против августа 2015 г. 8,86 млн. рублей). Вновь и вновь мы видим, что районы города, расположенные за КАД, увеличивают свою ликвидность.

Самую низкую стоимость за таунхаус предлагает компания [«Кивеннапа»](#). В КП «Кивеннапа Юго-Запад» (Волосовский район) секция стоит всего 1 млн. рублей, в КП «Кивеннапа Юг» (Гатчинский район) цена — 1,2 млн. рублей, а в КП «Кивеннапа Север» (Выборгский район) таунхаус продается за 1,25 млн. рублей.

МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ЗА ТАУНХАУС ПО РАЙОНАМ В 2015 Г., МЛН. РУБ.



Источник: ИТАКА-недвижимость (Poselkispb.ru)

В 2015 году проекты 100% готовности, то есть сданные и обжитые, стали еще более востребованными, чем раньше. Это объясняется тем, что покупать дома/участки на начальной стадии строительства в условиях неопределенности многие просто не рискуют.

В первом полугодии 2015 г. была приостановлена значительная часть проектов. При этом не все девелоперы готовы открыто говорить о «заморозке» строительства и ее причинах, предпочитая сообщить журналисту-исследователю, что поселок продан. Из-за такой непрозрачности сложнее выявить долю приостановленных и проданных проектов.

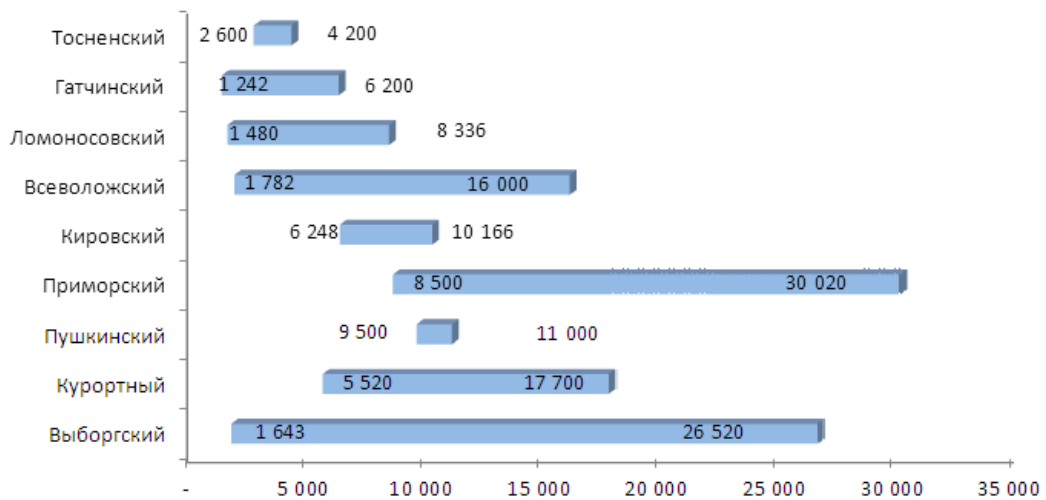
Дорожает недвижимость в районах, формально относящихся к Петербургу – Выборгском СПб, Приморском, Петродворцовом, Пушкинском. Они, помимо прочего, привлекательны для покупателя возможностью иметь городскую прописку.

Девелоперы исключают возведение новых таунхаусов из своих приоритетов, поскольку спрос на них продолжает падать.

Спрос на загородную недвижимость в весенне-летний период 2015 года оказался ниже, чем год назад.



ДИАПАЗОН СТОИМОСТИ ТАУНХАУСОВ ПО РАЙОНАМ СПб И ЛЕНОБЛАСТИ В 2015 Г., ТЫС. РУБ.



Источник: *Swiss Appraisal, Russia & CIS*

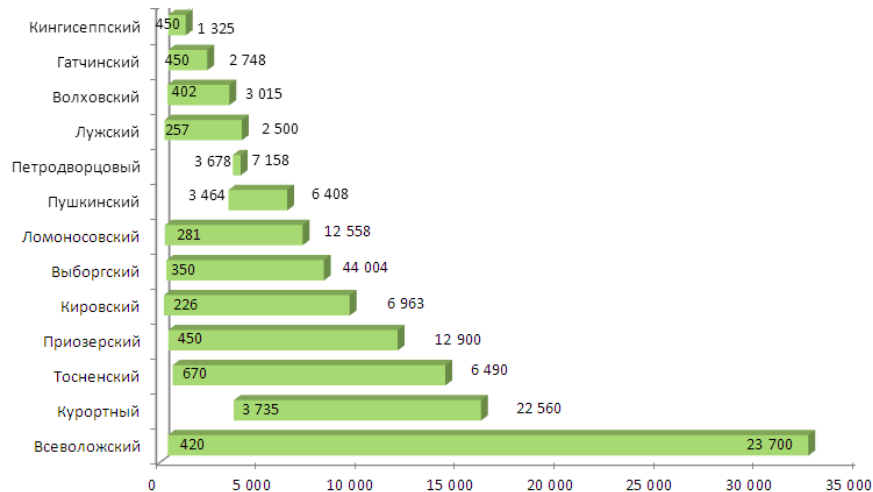
Класс проекта	Уд. цена 1 кв.м, руб. на 1 кв. 2015 г.	Уд. цена 1 кв.м, руб. на 3 кв. 2014 г.	Отклонение цены к 3 кв. 2014 г.	Мин. стоимость, руб.	Макс. стоимость, руб.
эконом	38 526	31 917	17,2%	1 241 609	10 680 000
бизнес	63 435	59 913	5,6%	3 825 700	17 700 000
элита	114 286	76 398	33,2%	22 000 000	30 020 000

На рынке таунхаусов отмечается достаточно широкий диапазон цен. В среднем таунхаусу эконом-класса соответствует цена 38 тыс. руб. за кв. м, бизнес-класса – 63 тыс. на все типы таунхаусов значительно поднялись за последние пол года, что связано как с удорожанием строительных материалов, используемых при строительстве жилых зданий, так и удорожанием услуг по подведению инженерных коммуникаций к дому, общими изменениями на валютном рынке. Некоторые коттеджные поселки рассчитывают стоимость своих проектов в евро или в долларах, соответственно курсовые скачки могут оказывать существенное влияние на цену предложения.



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

ДИАПАЗОН СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ НАДЕЛОВ ПО РАЙОНАМ СПБ И ЛЕНОБЛАСТИ В 2015 Г., ТЫС. РУБ.



Источник: Swiss Appraisal, Russia & CIS

Цены на участки варьируются от 226 тыс. руб. до 44 млн. руб. в зависимости от класса и местоположения коттеджного поселка.

Класс проекта	Уд. цена 1 сот., руб. на 1 кв. 2015 г.	Уд. цена 1 сот., руб. на 3 кв. 2014 г.	Отклонение цены к 3 кв. 2014 г.	Мин. стоимость, руб.	Макс. стоимость, руб.
эконом	101 134	93 923	7,1%	226 200	8 160 000
бизнес	223 828	254 185	-13,6%	1 072 700	23 700 000
элита	431 759	391 346	9,4%	3 892	44 004 000

В среднем по Санкт-Петербургу и области одна сотка земли в коттеджном поселке эконом-класса обойдется в 101 тыс. руб. В поселке бизнес-класса – 224 тыс. руб., а в элитном коттеджном поселке – 431 тыс. руб.

За последнее полугодие 2015 г. средняя цена на земельные участки в проектах эконом-класса повысилась на 7,1%, а в классе элит – на 9,4%.

В бизнес-классе снижение стоимости сотки земли составило 13,6% (30 357руб). Снижение средней цены в классе бизнес обусловлено окончанием продаж в семи поселка. Кроме того, в семи поселках бизнес-класса продажи были приостановлены. В то время как пополнилось предложение 4 коттеджными поселками, где предлагаются 336 участков с относительно невысокими стартовыми ценами.

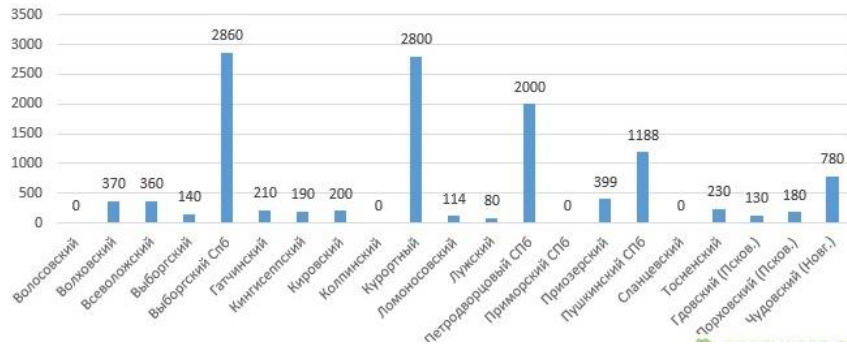
Самые высокие цены на земельные участки у районов, которые с административной точки зрения относятся к городу Санкт-Петербургу, так как, наряду с другими преимуществами, владение недвижимостью в них позволяет иметь городскую прописку. К



таким локациям относятся: Выборгский СПб, Курортный, Петродворцовый и Пушкинский районы. Эта четверка уверенно сохраняет лидерские позиции уже ряд лет.

Если зимой 2014 года в борьбе между Выборгским СПб и Курортным районами впереди с явным отрывом оказался Курортный (2000 против 3600 тыс. рублей), то сейчас они почти сравнялись. Курортный район с показателем в 2800 тыс. рублей чуть уступает Выборгскому, минимальная стоимость участка в котором составляет 2860 тыс. рублей.

МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО РАЙОНАМ В 2015 Г., ТЫС. РУБ.



Источник: ИТАКА-недвижимость (Poselkispb.ru)

Некоторый рост цен в 2015 г. продемонстрировали почти все районы. Например, в самой популярной локации Ленобласти — Всеволожском районе — минимальная стоимость участка увеличилась с 2800 до 3600 тыс. рублей, что является весьма существенной прибавкой. Это произошло из-за вывода на рынок такого коттеджного поселка, как «Гладкое–Рахья», где надел минимального размера стоит 3600 тыс. рублей. Кировский район тоже прибавил: зафиксирован рост с 140 до 200 тыс. рублей за участок. По всей видимости, инфляция и увеличившаяся себестоимость проектов оказывает на политику девелоперских компаний большее значение, чем снизившийся за последние полгода спрос.

Тем не менее, в отдельных районах стоимость земельного участка снизилась. Так, в Ломоносовском районе полгода назад минимум составлял 2000 тыс., а в конце 2015 г. — 1140 тыс. рублей. С чем это связано? Одной из причин может быть развитие данной территории и, как следствие, конкурентная борьба за покупателя между увеличившимся числом застройщиков. Снижая цены, они пытаются быстрее распродать все. К тому же, эксперты говорят об относительной юридической безопасности при заключении договора купли-продажи в северных районах области, к которым относится Ломоносовский.

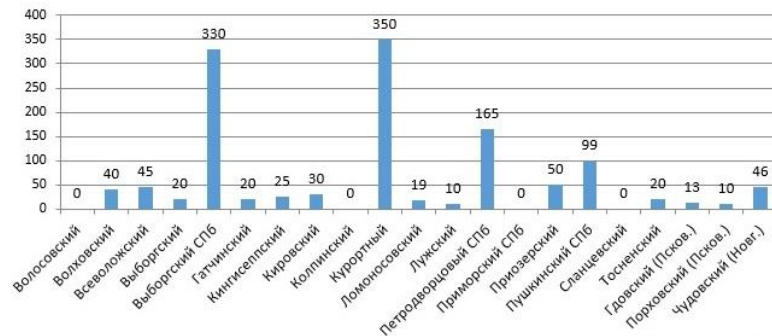
Цены за участок также снизились в таких районах, как: Гатчинский, Лужский, Приозерский, Гдовский. В Гатчинском интересные для покупателя цены (210 тыс. рублей), как и полгода назад, предложил застройщик «Голубого озера»; в Лужском районе минимальная цена участка — у «Поселка Герцена» (80 тыс. рублей); в Приозерском районе лидером стал КП «Сосновая поляна» (399 тыс. рублей), а в Гдовском районе минимальная стоимость участка отмечена в ДНП «Ивушка» (1300 тыс. рублей). Правда, коммуникации включены в стоимость только в 1 проекте из 4: ДНП «Ивушка». В среднем же они обойдутся в дополнительные 400 тыс. рублей.

Не изменили своих показателей следующие районы: Волосовский, Выборгский, Кингисеппский, Колпинский, Приморский, Сланцевский.



В целом рост цен остается в пределах нормы: +10%, что соответствует уровню инфляции. Изменения в ценовой политике застройщиков адекватны изменениям в российской экономике, и это еще раз подтверждает тот факт, что эти два процесса сильно взаимосвязаны.

МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗА СОТКУ ПО РАЙОНАМ В 2015 Г., ТЫС. РУБ.



Источник: ИТАКА-недвижимость (Poselkispb.ru)

В соответствии с графиком, представленным на рисунке выше, наблюдается закономерность, согласно которой сотка в районах Санкт-Петербурга, находящихся за пределами КАД, дороже. Самая высокая стоимость за сотку из минимальных по всем районам – в Курортном районе: 350 тыс. рублей. Хотя району удалось сохранить в 2015 г. лидирующие ценовые позиции (на декабрь 2014 г. – 450 тыс.), теперь застройщики оценивают его ликвидность значительно ниже, чем полгода назад. Аналитики полагают, что это все та же быстрая и адекватная реакция на снижение спроса и доходов граждан.

Любопытно, что уровень минимальной стоимости сотки в Выборгском районе СПб остался ровно на той же отметке, что и 6 месяцев назад, – 330 тыс. рублей. Таким образом, на конец 2015 г. эта локация занимает второе место по «дороговизне наделов». Интересные изменения произошли в Гатчинском районе – по сравнению с предыдущим периодом в 2015 г. средний минимум упал с 45 до 25 тыс. рублей. Застройщик СНТ «Голубые озера» нашел возможность предложить своему покупателю сотку за 20 тыс. рублей – это и скорректировало общую статистику. «Голубые озера» – проект не новый, и низкая стоимость связана с удаленностью от КАД (55 км).

В районах, где стоимость за сотку составляет 50 тыс. рублей и меньше, изменения в 2015 г., если и произошли, то незначительные (в среднем – 15 тыс.). Отдельно аналитики отмечают Волосовский район: в декабре 2014 г. участки в этой локации предлагались, а в 2015 г. – нет, поскольку новые проекты не были выведены в продажу.

Самая дешевая земля в Ленобласти – снова в Лужском районе. Если в декабре прошлого года цена за сотку здесь равнялась 16 тыс. рублей, то в 2015 г. и того меньше – 10 тыс. рублей. Ситуация в Гдовском и Порховском районах Псковской области и Чудовском районе Новгородской области претерпела малозначительные изменения. Цены не повышаются из-за того, что районы не слишком пригодны для постоянного проживания, поскольку удалены от КАД более чем на 80 км.

Серьезных оснований для значительно повышения или понижения цен в 2016 г. аналитики не отмечают.



Основные факторы, влияющие на спрос и предложение

На рынке загородной недвижимости региона наблюдается существенное падение спроса. Тем не менее, объемы предложения значительно выросли – более чем на 10% по сравнению с прошлым годом.

"Дело в том, что для рынка загородной недвижимости сейчас характерна тенденция по ускоренному завершению текущих проектов. Это происходит из-за повышения процентных ставок по кредитам под инвестпроекты и под пополнение оборотных средств. Девелоперы спешат сдать текущие проекты, но проекты на ранней стадии (проектирования, оформления прав на землю) нередко замораживаются", – рассказывает Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ "Финам".

Одной из тенденций на рынке загородного малоэтажного жилья стало снижение общей площади домов. "Это характерно для всех сегментов, кроме элитного домостроения. Если еще год назад наибольшим спросом пользовались дома площадью 150-200 кв. м, то начиная с осени — 80-150 кв. м. Это происходит не только из-за общеэкономической ситуации, но еще и потому, что меняется структура спроса: загородная недвижимость из элитного сегмента все больше переходит в массовый", – считает генеральный директор ООО "Дудергофский проект" Василий Вовк.

Сергей Степанов, директор по продажам компании "Строительный трест", подтверждает слова коллеги: "Основная тенденция рынка загородного домостроения – минимизация площадей в пользу эффективных планировочных решений. Еще несколько лет назад были востребованы коттеджи площадью от 500 кв. м, но зачастую такие объекты не обладали необходимой функциональностью, требовали больших средств на содержание. Сегодня большинство предпочитает строить коттеджи от 200 до 300 кв. м. Это оптимальная площадь, позволяющая функционально спланировать и в будущем максимально эффективно использовать площадь каждого помещения".

По мнению господина Вовка, в России на снижение средней площади дома влияют такие факторы, как новый налог на недвижимость, увеличение коммунальных расходов, издержки по содержанию дома, снижение покупательской платежеспособности.

"Что касается предложений на рынке недвижимости, то в классе эконом застройщики в основном предлагают коттеджи средней площадью 101-169 кв. м, площадь участка в 4-18 соток; в классе "средний" – коттеджи площадью 132-229 кв. м, участок в диапазоне 5-24 сотки; в бизнес-классе – коттеджи средней площадью 203-301 кв. м, участок в 10-30 соток", – рассказала генеральный директор ООО "Н+Н" Надежда Солдаткина.

Самыми большими по площади являются коттеджи класса "элита", диапазон предложения средних площадей проектов находится в рамках 291-486 кв. м, участки в диапазоне 11-50 соток.

Надежда Солдаткина считает, что самым ходовым товаром на рынке загородной недвижимости являются свободные земельные участки: во втором квартале 2015 года на продажи участков пришлось 82% от всего объема продаж. На втором месте по популярности — таунхаусы (11,4% от количества проданных объектов), на третьем — коттеджи (6,9%).



"Относительно новый формат в пригородах, развившийся в последние годы, – это малоэтажные жилые комплексы с квартирами. Они забрали часть спроса от высотных новостроек за КАДом и часть – от таунхаусов. Компромиссное решение для ценителей загородной жизни с комфортом городской квартиры, но по доступной цене", – говорит Марина Агеева, директор по продажам жилой недвижимости УК "Теорема".

Основное количество коттеджных поселков по-прежнему сосредоточено на территории Всеволожского района — 31% (от количества поселков), также значительное число таких объектов расположено в Ломоносовском районе (24%) и в Выборгском районе Ленинградской области (16%).

Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besag, говорит: "В последние несколько лет мы активно идем в направлении к комфортной загородной жизни по западному образцу. Все больше жителей Петербурга перебираются в загородные поселки в 30-40 км от города. Это связано главным образом с тем, что экологическая ситуация за городом, безусловно, лучше".

Традиционно цену на загородную недвижимость диктуют объективные характеристики того или иного района: исторический статус, транспортная доступность, социальная инфраструктура, экология, ландшафт, наличие водоемов. Тем не менее свою роль играют и субъективные покупательские предпочтения. Например, уже исторически сложилось, что самым дорогим является Курортный район. Также традиционно наиболее доступными по цене загородной недвижимости направлениями являются Ломоносовский район, часть Всеволожского района, прилегающая к Мурманскому шоссе, Колпинское направление.

Елена Алещенко, заместитель директора департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: "Со временем, безусловно, появляются и новые тенденции. Например, долгое время бывшая привлекательной для девелопмента жилья в сегменте премиум (со стоимостью домовладений около 40 млн. рублей) часть Всеволожского района вблизи Кирполя, Мельничного ручья сегодня теряет этот статус. Активное строительство масштабных жилых кварталов во Всеволожке, Колтушах и других локациях этого направления привело к ухудшению транспортной доступности. В связи с этим интерес "люксовой" аудитории к этому направлению заметно снизился, и новые коттеджные поселки высокого класса там сейчас практически не строятся. Напротив, Токсовское направление становится более привлекательным – если не для элитного жилья в самом высоком классе (за редкими исключениями), то для бизнес-класса и так называемого light premium".

Марина Агеева говорит, что востребованным остается север – Курортный, Всеволожский, Выборгский районы. "В Ломоносовском, Гатчинском районах недвижимость, как и раньше, стоит дешевле. Здесь можно найти предложения по 30 тыс. рублей за сотку без коммуникаций и дорог и до 100 тыс. за сотку – с базовым пакетом водоснабжения, дорог и электричества. В северном направлении цены находятся в диапазоне от 80 до 300 тыс. рублей за сотку. То есть изначально стоимость предложения выше", – отмечает Марина Агеева.

Количество коттеджных поселков в продаже оставалось неизменным. Одновременно с этим наблюдается тенденция к снижению числа свободных объектов. Число заклю-



ченных сделок в классе А стабильно, при этом отмечена отрицательная динамика в классе В.

Ценовая политика застройщиков разнородна. Однако все готовы предоставлять скидки и рассрочки.

Екатерина Немченко, Директор департамента элитной жилой недвижимости, Knight Frank St. Petersburg, отмечает: «В условиях отсутствия на рынке новых поселков с каждым месяцем становится ощутимее дефицит качественного предложения. Самый распространенный запрос прошедшего квартала на рынке элитной загородной недвижимости – дом для постоянного проживания площадью 300–400 м² с земельным участком 25–30 соток в живописном месте Курортного района. Для подобной покупки выделяются значительные бюджеты, и предложение объектов, соответствующих подобному запросу лишь частично, не удовлетворяет клиентов. Зачастую активный поиск переходит в стадию ожидания появления в продаже подходящего объекта. Для тех, кто предпочитает Курортный район, заинтересован иметь загородную недвижимость в престижном месте для жизни и отдыха, но не готов заниматься эксплуатацией и содержанием собственного дома, появилась великолепная альтернатива – клубный комплекс элитных апартаментов X-Home, из панорамных окон которого открываются виды на Финский залив, а качеству строительства и инженерии могут позавидовать многие городские проекты».

"Если говорить про Ленинградскую область, то самыми дорогими являются Всеволожский и Выборгский районы. Стоимость участка под застройку в среднем обойдется в садоводстве от 1 млн., участки под индивидуальное строительство от 2 до 4 млн. рублей. Стоимость дома в этих районах на участке со статусом ИЖС в среднем покупателю обойдется от 4 до 6 млн. рублей, цена коттеджа в среднем 25 млн. рублей", – рассказывает генеральный директор девелоперской компании NAVIS Александр Львович.

По данным эксперта загородной недвижимости, по итогам второго квартала 2015 года средняя цена квадратного метра коттеджей (с учетом стоимости земельного участка), строящихся из бетонных блоков, составила 56,1 тыс. рублей; строящихся по панельно-каркасной технологии — 42 тыс.; строящихся из дерева — 89,4 тыс.; из кирпича — 116,6 тыс.; строящихся по технологии несъемной опалубки — 47,2 тыс.

Цена предложения сотки земли в среднем по области составила около 100 тыс. рублей и от 1 млн. рублей за объект, по ближайшему пригороду — от 200 тыс. за сотку и от 3 млн. рублей за объект.

"Самым дешевым предложением на рынке выделяются Волховский, Волосовский и Лужский районы. Цена участков без построек здесь варьируется от 200 тыс. до 1 млн. рублей, в зависимости от статуса, коммуникаций и площади. Самыми дорогими по стоимости являются Выборгский и Курортный районы. Цена земельных участков без построек в садоводствах составляет в среднем от 2 млн. рублей, а участков со статусом ИЖС в среднем от 5 до 7 млн. рублей. Дома на участках под индивидуальное строительство в самых дорогих районах предлагаются от 7 до 10 млн. рублей, стоимость коттеджа может обойтись от 20 до 50 млн.

В сегменте эконом- и комфорт-класса, помимо увеличения цен по мере роста готовности объектов, ежегодно происходит рост цен на загородное домостроение примерно на 10-15%. Спрос на качественные проекты остается вполне стабильным, а менее ликвид-



ные проекты уйдут с рынка или заморозятся. Причем в период кризиса увеличился спрос на проекты с высокой степенью готовности. Есть риск, что часть проектов бизнес-класса могут оказаться "вне рынка". В первую очередь это коснется больших готовых коттеджей и таунхаусов, в которых площадь свыше 180 кв. м. Проекты рассчитывались под докризисный спрос, поэтому есть риск замораживания таких проектов. В целом за 2015 год на рынке загородного домостроения сильно замедлился процесс выведения новых объектов на рынок".

Основные выводы, сделанные на основании рынков объекта оценки

- В 2015 г. продолжил фиксироваться отрицательный прирост количества проектов.
- Рынок сохранил свою ориентированность на эконом-сегмент.
- Земельные участки продолжают являться основным типом предложения в коттеджных поселках. Доля земельных участков в общей структуре предложения составляет 74%, доля таунхаусов-13%, коттеджей -13%.
- Во многих коттеджных поселках, в которых первоначально инженерные коммуникации оплачивались собственником отдельно от цены земельного участка или домовладения, стали сразу включаться в стоимость дополнительные расходы, при этом общая цена изменилась в сторону увеличения.
- Два застройщика приостановили реализацию отдельных земельных наделов в коттеджных поселках в пользу продажи всего «пятна».
- В более чем 30% проектов предоставляется рассрочка платежей для клиентов. Как правило, это краткосрочная рассрочка, не более 1 года.
- В предложении появился элитный проект клубного коттеджного поселка на Юго-Западном направлении. Теперь только Южное направление не представлено в сегменте элит;
- 67% общего предложения находится в зоне до 40 км от КАД, что является подходящим вариантом, как для отдыха, так и для постоянного проживания.
- 89% проектов, находящихся в предложении, имеют статус ДНП и ИЖС.
- Минимальное предложение по типам объектов: земельные наделы – 226 тыс. руб. за 8,7 соток в Кировском районе; таунхаусы – 1 241 тыс. руб. секция 40 кв.м. земля 0,6 соток в Гатчинском районе; коттеджи – 954 тыс. руб. дом 36 кв.м., земля 6 соток в Ломоносовском районе;
- Востребованным остается север – Курортный, Всеволожский, Выборгский районы. "В Ломоносовском, Гатчинском районах недвижимость, как и раньше, стоит дешевле. Здесь можно найти предложения по 30 тыс. рублей



за сотку без коммуникаций и дорог и до 100 тыс. за сотку – с базовым пакетом водоснабжения, дорог и электричества. В северном направлении цены находятся в диапазоне от 80 до 300 тыс. рублей за сотку. Самая высокая стоимость за сотку из минимальных по всем районам – в Курортном районе: 350 тыс. рублей. Хотя району удалось сохранить лидерские позиции (на декабрь 2014 г. – 450 тыс.), теперь застройщики оценивают его ликвидность сильно ниже, чем полгода назад. Полагаем, что это все та же быстрая и адекватная реакция на снижение спроса и доходов граждан;

- По данным экспертов загородной недвижимости, по итогам 2015 года средняя цена квадратного метра коттеджей (с учетом стоимости земельного участка), строящихся из бетонных блоков, составила 56,1 тыс. рублей; строящихся по панельно-каркасной технологии – 42 тыс.; строящихся из дерева – 89,4 тыс.; из кирпича – 116,6 тыс.; строящихся по технологии несъемной опалубки — 47,2 тыс.
- В 2015 году проекты 100% готовности, то есть сданные и обжитые, стали еще более востребованными, чем раньше. Это объясняется тем, что покупать дома/участки на начальной стадии строительства в условиях неопределенности многие просто не рискуют;
- При поддержке областных властей по развитию транспортной, социальной инфраструктуры, а также инженерного обеспечения земельных участков жизнь в загородных коттеджных поселках может стать достойной вой городскому проживанию.



11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Для оценки всех видов имущества применяются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный.



Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе 11-ти земельных участков и 4-х строений (объектов незавершенного строительства – зданий (дач)), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы) и принадлежащих ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район,



- г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Земельный участок, общей площадью 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Земельный участок, общей площадью 5 821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Земельный участок, общей площадью 2 917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20, Лит А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А.



Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости

Затратный подход для оценки стоимости недвижимости

В основу затратного подхода положено предположение о том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может затратить на покупку соответствующего участка земли под застройку и строительство на этом участке идентичного по назначению, физическим характеристикам и качеству объекта недвижимости.

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Алгоритм расчета стоимости с помощью затратного подхода

1. Оценка стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, как условно свободного.
2. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.
3. Оценка всех видов выявленного износа, присущих объекту оценки.
4. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом по формуле:

$$C_{затр. подх.} = C_{зем. уч-ка} + ПВС * (1 - I_{общ.}), \text{ где}$$

- $C_{зем.уч-ка}$ – рыночная стоимость земельного участка;
- $ПВС$ – полная восстановительная стоимость улучшений;
- $I_{общ.}$ – общий износ улучшений.

Восстановительная стоимость определяется в текущих ценах как стоимость нового строительства (без учета износа и соотношения к дате оценки). Может рассчитываться на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

Стоимость воспроизводства – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми недостатками, «несоответствием» и устареванием), что и у объекта оценки.

Стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Износ (обесценение) – технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.



С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ ($I_{Физ}$) – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональный (моральный) износ или устаревание ($I_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну, расходам на эксплуатацию (например, расходам на энергопотребление, количество обслуживающего персонала) и пр., вызванное в основном факторами научно-технического прогресса. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) включает три вида износа и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Функ}) * (1 - I_{Вн})$$

Основными областями целесообразного применения методов затратного подхода согласно п. 4.4.3. Стандарта «Оценка недвижимости» является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных (пассивных) рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход реально отражает затраты на строительство оцениваемого объекта и является необходимым элементом оценки стоимости недвижимости, однако, он имеет ряд недостатков, которые необходимо учитывать:

- невозможность сооружения нового, уже изношенного объекта недвижимости;
- низкая вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости;
- невозможность отделения объекта недвижимости от земельного участка;



- низкая чувствительность (по сравнению с другими подходами) к рыночным факторам: риску, ликвидности, конъюнктуре и пр.

Сравнительный подход для оценки недвижимости

Сравнительный (рыночный) подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

При достаточно большом количестве сопоставимых объектов сравнительный подход дает наиболее надежный и достоверный конечный результат, обусловленный использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком недвижимости считаются самыми надежными и достоверными.

Важнейшим этапом сравнительного подхода является изучение рынка недвижимости, сегментирование его и определение, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Лишь после этого можно, используя базу данных, выбрать для дальнейшего анализа сделки с сопоставимыми объектами.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сектора со сходными параметрами, которые условно можно разделить на две взаимосвязанные группы:

- характеристики типичного для данного сегмента рынка объекта (назначение использования объекта, качество объекта, диапазон стоимости объекта, передаваемые юридические права и ограничения, окружение объекта);
- характеристики типичного для данного сегмента рынка субъекта (инвестиционная мотивация, платежеспособность, социально-юридический статус, предпочтения, пути финансирования).

Сопоставимые объекты (аналоги) должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента рынка условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

- характерный для данного сегмента рынка недвижимости срок экспозиции;
- независимость субъектов сделки;
- инвестиционную мотивацию.

Выбор 3-5 сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов и максимальное приведение их ценообразующих характеристик к характеристикам объекта оценки – это и есть анализ в целях оценки.

Корректировки, которые вводятся в цену сделки с аналогом при приведении ценообразующих характеристик, называются поправками.

Поправкам не поддаются сегментоопределяющие характеристики, за исключением характеристик местоположения и частично качества объекта. Практически невозможно внести поправки на некоторые физические характеристики, которые определяют похо-



жесть аналога на объект оценки (например, нельзя сравнивать двухэтажное кирпичное здание с пятиэтажным панельным зданием).

Таким образом, сопоставимость объектов-аналогов определяют те характеристики, на которые невозможно ввести поправки.

Остальные характеристики подлежат приведению. Хотя методы определения некоторых поправок сложны и неоднозначны, например, поправка на условия финансирования и налогообложения или поправка на передаваемые права и ограничения. Если существует такая возможность, лучше не рассматривать при сравнительном подходе продажи аналогов, отличающихся от объекта оценки по этим характеристикам. Если же иные аналоги отсутствуют, то поправки по этим характеристикам определяются в первую очередь.

Доходный подход для оценки стоимости недвижимости

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя (инвестора) и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом и от его последующей продажи.

Доходный подход применяется только при условии возможности прогнозирования будущих доходов от способной приносить доход и обладающей экономической обособленностью недвижимости.

В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет при сдаче недвижимости в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации о величинах арендных ставок, об условиях аренды, о величинах операционных расходов, об уровнях риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые объект оценки, вероятно, будет генерировать в будущем;
- пересчет будущих денежных потоков в стоимость на дату оценки.

Доходы от владения объектом недвижимости могут быть постоянными или не имеющими постоянной величины. В первом случае стоимость объекта определяется методом прямой капитализации дохода, а во втором – методом дисконтирования денежных потоков.



Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков

Стоимость земельных участков рассчитывается в предположение, что они предназначены для использования, которое является наиболее эффективным.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость. Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

При оценке земельных участков (т.е. земли, как территории или пространства) применяются только методы сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки стоимости земельных участков

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Классический затратный подход непосредственно для оценки земельных участков, как правило, не применяется, поскольку земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Сравнительный подход для оценки стоимости земельных участков

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов), и отражает совокупность факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Доходный подход для оценки стоимости земельных участков

Доходный подход отражает интересы наиболее вероятного покупателя (инвестора) и заключается в расчете стоимости путем преобразования периодических доходов от оцениваемого объекта, в абсолютную величину.

Методы оценки стоимости земельных участков

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования.

Рыночная стоимость земельного участка (т.е. стоимость полного права собственности) определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка, наличия исходных данных (состава сведений, содержащихся в предоставленной информации).



Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Объектами оценки при определении стоимости земли могут являться как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков и, утвержденных Минимуществом России, принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения Международных стандартов оценки (далее МСО));
- метод выделения (соответствует методу извлечения (экстракции) МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли (соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Методические рекомендации Минимущества России к сравнительному подходу относят метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

К доходному подходу данные Методические рекомендации МИО России относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода используются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости (метод выделения (извлечения), метод распределения, метод остатка для земли) для расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Таким образом, отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

В таблице ниже (**Таблица 16**) приведены рекомендованные МИО России методы, условия применения этих методов, а также общие причины затруднений в практике их использования.

Следует особо подчеркнуть, что методические рекомендации Минимущества России ориентированы на развитый рынок. Российская действительность такова, что неразвитость рынка продаж свободных (незастроенных) участков и небольшой объем земельных участков, вовлеченных в оборот вместе с улучшениями, а также различные условия оборота земельных участков в густонаселенных и в малоосвоенных местах, создают существенные трудности для применения методов определения стоимости земельных участков, рекомендованных методиками МИО 2002-2003 гг.



Таблица 16. Методы, рекомендованные для оценки земельных участков МИО РФ в Методических рекомендациях 2002-2003 г.г., и особенности их применения

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход ⁴
1	Метод сравнения продаж	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков	Внесение корректировок. Недостаток метода в том, что он дает неудовлетворительные результаты: - в условиях высоких темпов инфляции, - при резких изменениях экономических условий, - при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.	Наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Метод сравнительного подхода
2	Метод выделения (метод извлечения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) остаточной стоимости воспроизводства или замещения улучшений	Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа	Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и сравнительного подхода
3	Метод распределения (метод переноса или соотношения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем умножения рассчитанной с помощью метода сравнения продаж рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Определение доли ЗУ в общей стоимости единого объекта недвижимости	- Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; - Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного и сравнительного подходов
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации. Применение метода капитализации земельной ренты затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод доходного подхода (использование метода прямой капитализации дохода)

⁴ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



Таблица 16(ПРОДОЛЖЕНИЕ)

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход ⁵
5	Метод остатка для земли (метод оценки земли по остаточному принципу)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем капитализации земельной ренты, величина которой равна разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период.	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие достаточного количества достоверной информации о ставках арендной платы для аналогичных доходоприносящих улучшений Таким образом, этот метод применяется в тех случаях, когда известны требования к доходности зданий (сооружений) и земли и известна стоимость зданий (сооружений), которые либо еще не построены (выполняется технико-экономический анализ нового строительства), либо сравнительно новы.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и доходного подхода (метод капитализации земельной ренты)
6	Метод предполагаемого использования	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.	Метод многовариантен, зачастую связан с расчетом инвестиционных проектов и решается с помощью оптимистического и пессимистического прогнозирования. Его применимость возможна только для определенных сегментов рынка: - загородные владения; - торговая недвижимость; - сельскохозяйственные угодья и т.п. Сложности определения прибыли предпринимателя, внешних износов, влияния сервитутутов и т.п.	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Таким образом, этот метод может быть использован при оценке любых земельных участков, у которых имеется перспектива развития (обустройства) (т.е. возможность застройки доходоприносящими улучшениями и/или возможность разбивки земельного участка на части, отличающиеся формами, видом и характером использования)	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод основан на использовании всех трех подходов – затратного подхода, сравнительного подхода и метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода

⁵ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: исходя из определения затрат, сравнения аналогов продаж, ожидаемых доходов от объекта оценки.

В соответствии с п. 11 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Таким образом, возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методов оценки стоимости имущества внутри подхода определяются в каждом Отчете индивидуально с учетом многих факторов, в том числе специфики объекта оценки, целей и задач оценки, объема и достоверности имеющейся у оценщика информации.

В соответствии с п. 24 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «МАРИНЬИ», в составе одиннадцати земельных участков и четырех строений (объектов незавершенного строительства – зданий (дач)), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и ул. 4-й Пляжевой), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);



- Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 5 821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);



- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А;
- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20, Лит А;
- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А;
- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А.

Строения в составе объекта оценки представляют собой малоэтажные постройки – дачи в разной степени готовности строительных работ. В связи с отсутствием на дату оценки разрешения на ввод, указанных выше объектов в эксплуатацию, они на дату оценки являются объектами незавершенного строительства.

Анализ возможности и целесообразности применения каждого из трех подходов и выбор методов для расчета стоимости объекта оценки, показал следующее.

Затратный подход

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки: *объектов на пассивных рынках*, когда отсутствуют сопоставимые продажи и (или) информация о них, недостаточно информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности; специализированных объектов – имущества, которое редко (если вообще когда-либо) продается на открытом рынке, за исключением случаев продажи предприятия как бизнеса или предприятия как единого имущественного комплекса, частью которого они являются, в силу их уникальности, следующей из их специализированного характера, конструкции, конфигурации, размеров, местоположения, объектов незавершенного строительства и пр.

Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства, является основным.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Для расчета рыночной стоимости строений (ОНС) в составе объекта оценки в настоящем отчете оценщики посчитали возможным использование *метода удельной стоимости (метода сравнительной единицы или метода укрупненных обобщенных показателей стоимости)* затратного подхода.



Для оценки земельных участков затратный подход в чистом виде не применяется, методики оценки земельных участков исключительно по затратному подходу в теории и практике оценки отсутствуют.

Сравнительный подход

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка имущества, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Сравнительный подход для оценки объектов незавершенного строительства, как правило, не применяется из-за отсутствия информации о продаже аналогичных объектов.

Также сравнительный подход при оценке незавершенных объектов имеет крайне ограниченное применение из-за сложности расчета поправочных коэффициентов. Однако при разработке дополнительных критериев исследования, сравнительный подход становится доступным к применению и, более того, рыночная стоимость, полученная с позиции этого подхода, будет отражать стоимость оцениваемого объекта с учетом сложившейся рыночной ситуации месторасположения объекта и факторов, влияющих на формирование этой стоимости.

Выбор сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в первую очередь определяется степенью готовности объекта: если степень готовности объекта ниже 15 %, то наиболее достоверными методами расчета рыночной стоимости такого объекта будут методы затратного подхода.

Для объектов со степенью готовности выше 15% применение модифицированного метода позволяет рассчитать в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость при отсутствии на рынке прямых объектов-аналогов, не завершенных строительством, но при достаточном количестве аналогичных завершенных объектов. Такой метод можно охарактеризовать как метод стоимости воспроизводства по аналогам.

Метод стоимости воспроизводства по аналогам целесообразно применять при работе с функционально и архитектурно ординарными объектами строительства, т. е. если оценивается, например, недостроенный объект типового жилищного строительства, то и сравнение происходит с аналогичным выстроенным объектом. При этом расчет рыночной стоимости объекта аналога может быть осуществлен посредством применения в качестве базы расчета средней рыночной стоимости 1 кв. м стоимости объектов аналогов после внесения корректировок.

Актуальность метода воспроизводства по аналогам заключается в том, что он позволяет обоснованно применить сравнительный подход при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Так как строения в составе объекта оценки – ОНС здания (дачи) являются архитектурно ординарными объектами строительства, а также ввиду того, что в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) аналогичных объектов в г. Зеленогорске, оценщики сочли возможным применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объектов оценки.



Для определения рыночной стоимости объектов оценки применялся модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода – *метод воспроизводства по аналогам*.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) в г. Зеленогорске земельных участков аналогичных объектам оценки. Оценщики сочли возможным применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки применялся *метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

Доходный подход

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

Строения в составе объекта оценки – здания (дачи), на дату оценки являются объектами незавершенного строительства. Застройщик – собственник объектов оценки является банкротом и не обладает финансовыми ресурсами для завершения строительства. Результаты настоящей оценки будут использованы для реализации объектов оценки на торгах в процедуре конкурсного производства. Таким образом, планы и финансовые возможности потенциального покупателя данного имущества на дату оценки не известны.

На основании вышеизложенного не возможно корректно установить и определить основные показатели и величины (период прогнозирования, величину доходов и расходов, ставку дисконтирования и т.д.), которые ложатся в основу расчетов и выводов при использовании методов доходного подхода.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщики приняли решение отказаться от его применения в данном Отчёте.



В настоящем Отчете при оценке рыночной стоимости строений в составе объекта оценки доходный подход не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (дохода) – единственный «чистый» метод доходного подхода для оценки земельных участков. При определении рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки указанный метод применить не представляется возможным, так как в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов – свободных земельных участков, категории земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием – для размещения дач.

В настоящем Отчете при оценке рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки доходный подход не применялся.



12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется для варианта его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту – **НЭИ**) – это наиболее вероятное использование оцениваемого имущества, являющееся физически возможным, законодательно разрешенным (юридически допустимым), экономически целесообразным и финансово осуществимым, в результате которого расчетная величина стоимости данного оцениваемого имущества будет максимальной при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Определение соответствия или несоответствия существующего или предполагаемого вида использования оцениваемого имущества его наиболее эффективному использованию проводится по следующим критериям:

- вероятность осуществления (является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным);
- физическая возможность (имеются ли какие-либо препятствия, и является ли имущество физически пригодным для осуществления предполагаемого использования);
- юридическая (законодательная) правомочность (является ли использование законным или существует разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования, т.е. рассмотрение только таких вариантов предполагаемого использования, которые не подпадают под действие правовых ограничений существующих или потенциальных);
- экономическая целесообразность (предполагаемое использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат);
- финансовая выполнимость (является ли предполагаемое использование финансово осуществимым, т.е. рассматриваются варианты предполагаемого использования, соответствующие ресурсному потенциалу);
- максимальная доходность (позволяет выявить наибольшую стоимость объекта оценки среди всех вариантов предполагаемого использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком).

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения перечисленных критериев. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из этих критериев, оно исключается и рассматривается следующий вариант использования. Вариант наиболее эффективного использования должен отвечать всем перечисленным критериям.



Выбор варианта наиболее эффективного использования

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки Оценщики пришли к следующему выводу.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «МАРИНЬИ», в составе одиннадцати земельных участков и четырех строений (объектов незавершенного строительства – зданий (дач)), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой ул.), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки недвижимое имущество ООО «МАРИНЬИ», в том числе:

- Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);



- Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 5 821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А;
- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20, Лит А;
- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А;
- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А.

На дату оценки собственник оцениваемого имущества – ООО «МАРИНЬИ» является банкротом и находится в процедуре конкурсного производства.

В соответствии с действующим законодательством РФ земельные участки имеют строго определенные категорию и вид разрешенного использования, иное использование земельных участков запрещено.

Часть имущества, представленного к оценке, а именно все строения – здания (дачи) является объектами незавершенного строительства, построенными на земельных участках с кадастровыми номерами: 78:38:0022441:24, 78:38:0022441:26, 78:38:0022441:29 и 78:38:0022441:36.

Таким образом, любое изменение назначения использования незавершенных строительством строений – зданий (дач) невозможно в силу действующего законодательства,



кроме того собственник данного имущества – банкрот не располагает финансовыми ресурсами для каких либо строительных работ и иных мероприятий в силу своей несостоятельности.

Также наличие процедуры банкротства предполагает строго определенный законодательством порядок распоряжения имуществом должника и ограниченные сроки проведения процедуры.

Учитывая назначение оцениваемого имущества и цель оценки (определение рыночной стоимости имущества для использования результатов оценки в целях его реализации в конкурсном производстве), Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным является текущее использование объекта оценки.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость недвижимого имущества ООО «МАРИНЬИ», в том числе: одиннадцати земельных участков и четырех строений (объектов незавершенного строительства – зданий (дач)), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой ул.), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);



- Земельный участок, общей площадью 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 5 821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А;
- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20, Лит А;
- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А;
- Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А.

Оцениваемые имущественные права – права собственности.

Оцениваемое имущество находится на балансе ООО «МАРИНЬИ».

Определение рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки

В составе оцениваемого имущества ООО «МАРИНЬИ», имеется право собственности на одиннадцать земельных участков, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей).

Качественные и количественные характеристики земельных участков в составе оцениваемого имущества ООО «МАРИНЬИ» определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, и приведены в разделе «Количественные и качественные характеристики объекта оценки» (см. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**).



Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов

Для определения рыночной стоимости земельных участков, в составе оцениваемого имущества применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из их наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения⁶ (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

Алгоритм метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
4. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

⁶ При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).



5. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
6. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
7. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
8. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.



Расчет рыночной стоимости земельных участков

Анализ земельного рынка г. Зеленогорска в сегменте земель населенных пунктов под размещение дач показал отсутствие стабильности в ценообразовании на земельные участки сходные по виду разрешенного использования, масштабу, местоположению, уровню благоустройства и пр.

При этом исследование земельного рынка под ИЖС и дачное строительство г. Зеленогорска, других пригородов г. Санкт-Петербурга, а также Ленобласти в целом, позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже свободных земельных участков, расположенных в черте г. Зеленогорска и имеющих схожие с оцениваемыми земельными участками характеристики.

Уровень цен на сопоставимые аналоги колеблется в зависимости от разрешенного использования, месторасположения, развитости инфраструктуры, наличия подъездных путей, степени освоенности и благоустроенности, наличия разрешительной документации на строительство, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов Оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области и другая информация сети Интернет: <http://spb.cian.ru>, <http://www.zagorod.ru/spb>, <http://zem-kom.ru/>, <http://www.unibo.ru/>, www.poselkispb.ru, www.redapplerealty.ru, <http://realty.linkstroy.ru/>, <http://www.beboss.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.irn.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались участки, расположенные непосредственно в черте г. Зеленогорска, преимущественно в границах Приморского шоссе, с качеством подъездных путей максимально близким к характеристикам объекта оценки. Первичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов представлена в Приложении к настоящему Отчету.

В результате были отобраны четыре наиболее сопоставимых объекта-аналога с учетом правового статуса, разрешенного использования, качественных и количественных характеристик объекта оценки (см. **Таблица 19**). Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении к Отчету.

Совокупная вторичная выборка предложений по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

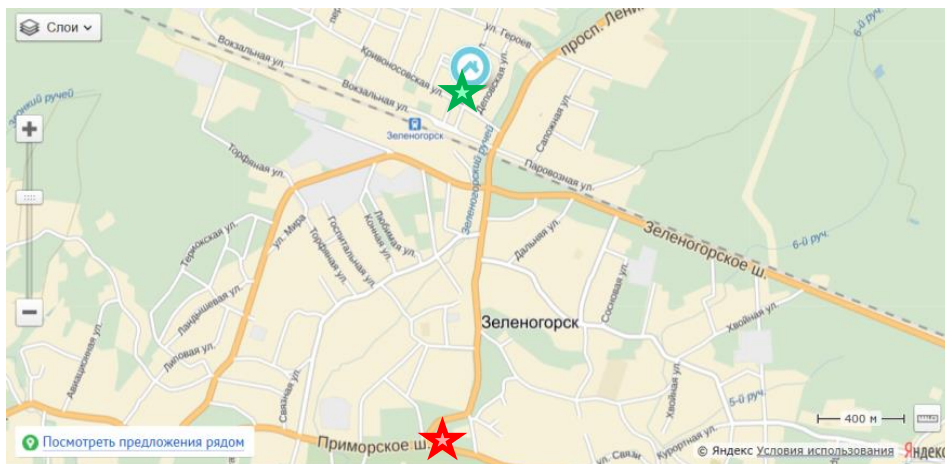


РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА КАРТЕ Г. ЗЕЛЕНОГРАДА

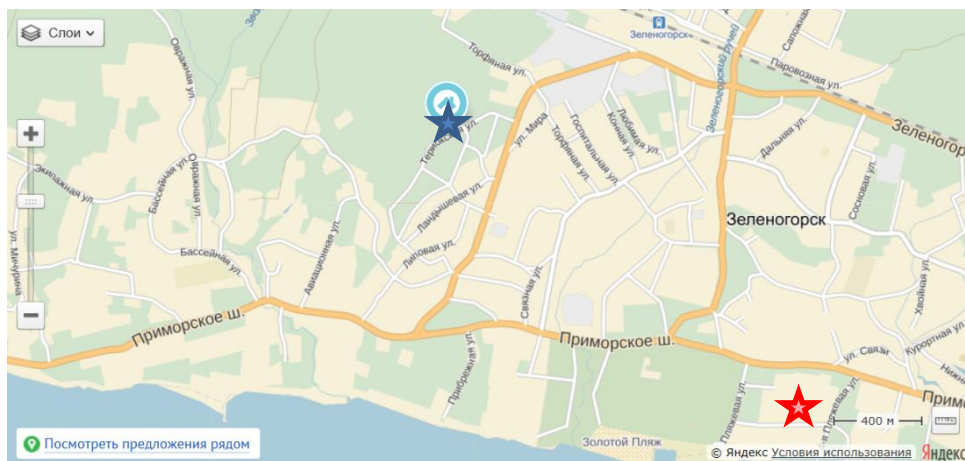
★ Объект оценки



★ Объект-аналог № 1



★ Объект-аналог № 2



★ Объект-аналог № 3 (адрес: Московская область, г. Клин, ул. Ильинская Слободка)





Объект-аналог № 4



В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади земельного участка.

В соответствии со п.п.6 п. 2 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения не признаются операции по реализации земельных участков (долей в них), то есть в общем случае сделки по продаже прав собственности на земельные участки не облагаются НДС.

Вместе с тем Федеральным законом от 24.11.2014г. № 366-ФЗ в ст. 146 НК РФ был внесен пп. 15 в п. 2, в соответствии с которой «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Учитывая положения ст. 146 НК РФ и то, что в качестве объектов-аналогов были выбраны цены предложения по продаже собственности на земельные участки, при определении удельного показателя стоимости 1 кв. м земельного участка НДС (18%) не учитывался.

Стоимость земельных участков в составе объекта оценки рассчитывалась как произведение общей площади участка и полученной стоимости 1 кв. м. (удельной стоимости).

Стоимость 1 кв. м условно незастроенного оцениваемого земельного участка рассчитывалась как средневзвешенное значение стоимости сопоставимых объектов-аналогов после внесения корректировок.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости оцениваемого участка с объектами-аналогами были проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

1. Условия финансирования;
2. Условия продажи;
3. Вид права;
4. Разрешенное использование;
5. Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
6. Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже);
7. Местоположение;
8. Наличие/отсутствие коммуникаций;
9. Транспортная доступность;
10. Поправка на масштаб;
11. Поправка на наличие ограничений использования.



Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Вид права. Все сопоставимые объекты-аналоги оформлены на правах собственности, как и объект оценки. Таким образом, корректировка на различие вида прав принята равной нулю.

Вид разрешенного использования. Земельный рынок Курортного района г. Зеленогорска на дату оценки представлен преимущественно объявлениями о продаже земель с видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Принятые к расчету сопоставимые объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования – ИЖС, в то время как оцениваемые земельные участки – под размещение дач. При расчетах учитывалась корректировка на различие вида разрешенного использования, которая определялась расчетным путем. Величина коэффициента корректировки, определялась на основании удельного показателя кадастровой стоимости по Курортному району г. Зеленогорска согласно виду разрешенного использования (сведения о размере удельного показателя приняты по утвержденным результатам расчета кадастровой стоимости Приказ № 365 от 17.10.13). Коэффициент определялся, как отношение удельных показателей кадастровой стоимости и принят равный – 43% (Корректировка на вид разрешенного использования = $1 - 3\,361,96 / 5\,854,33 = 0,4257 \approx 0,43$).

ВЕЛИЧИНА УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПО ВИДУ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

	ИЖС (ст. 2 в таб.)	Для размещения дач (ст.4 в таб.)
Курортный район	5 854,33	3 361,96

Источник: Приказ № 365 от 17.10.13

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](#), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных кате-



горий участков по состоянию на 01.10.2015 г. имеют следующие значения (**Таблица 17** см. **Таблица 17**)⁷.

ТАБЛИЦА 17 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ

А. Продажи:				
1.	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Земельных участков:			
1.1.	Земельных участков (земли населенных пунктов) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,93	0,89
1.2.	Земельных участков (промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,85	0,95	0,90
1.3.	Земельных участков под многоэтажную застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	1,00	0,97
1.4.	Земельных участков под ИЖС (в т.ч. земельные массивы) - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,98	0,95
1.5.	Земельных участков сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,84	0,94	0,89
1.6.	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,88	0,96	0,92

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.10.2015 года»

Корректировка на торг для земельных участков согласно данным, приведенным в таблице выше, для участков земель населенных пунктов под ИЖС (в т.ч. земельные массивы) находится в диапазоне 2%-8%, среднее значение составляет 11%.

Так как оцениваемые земельные участки расположены в престижном месте Курортного района г. Зеленогорска, в близости от побережья Финского залива, в окружении лесного массива, то есть обладают высокой ликвидностью, то к расчету было принято минимальное значение скидки на торг в размере 2%.

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения – 2%.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Корректировка на дату продажи не проводилась, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, а ценовая информация об них актуальна на дату проведения оценки.

Местоположение. Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

⁷ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/104-koefitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda) (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/104-koefitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-04-2015-goda>)*



При анализе цен предложений на земельном рынке г. Зеленогорска была отмечена тенденция возрастания стоимости земельных участков по мере приближения к Приморскому шоссе. Коэффициент, учитывающий поправку на местоположение, рассчитывался методом парной продажи.

Были отобраны два аналога, имеющие различие только по одному фактору – местоположение (Объявления представлены в Приложении к Отчету):

Объекты	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Местоположение	Источник	Стоимость руб. за 1 кв.м.
1	1 800	ИЖС	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	http://spb.cian.ru/sale/suburban/17688371	4 444
2	1 800	ИЖС	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш	http://spb.cian.ru/sale/suburban/17781353	7 667
Корректировка на местоположение					+ 42 %

К объектам-аналогам № 1 и № 2 была введена повышающая корректировка на местоположение в размере +42%. К объектам-аналогам № 3 и № 4 поправка не применялась, так как эти аналоги сопоставимы по фактору местоположения с объектами оценки.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Наличие/отсутствие коммуникаций существенно влияет на цены сделок.

У оцениваемых объектов на границах территории земельных участков присутствуют водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение. У объектов-аналогов также присутствуют все перечисленные коммуникации по границам участка. Поправка по данному фактору не вводилась.

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м. В данном Отчете величина корректировки на масштаб принята по данным статистики о зависимости цены предложения земельных участков от их площади, представленной на сайте компании «ФБК» (<http://www.fbk.ru>) (Таблица 18).

Таблица 18 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ВЕЛИЧИНУ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Соотношение площади рассматриваемого объекта и объекта аналога	Применяемая поправка, %	Соотношение площади рассматриваемого объекта и объекта аналога	Применяемая поправка, %
< 0,02	50	1,3 ~ 2	- 5
0,02 ~ 0,05	40	2 ~ 3	-10
0,05 ~ 0,1	30	3 ~ 5	- 15
0,1 ~ 0,2	20	5 ~ 10	- 20
0,2 ~ 0,3	15	10 ~ 20	- 30
0,3 ~ 0,5	10	20 ~ 50	- 40
0,5 ~ 0,75	5	> 50	- 50
0,75 ~ 1,3	0		

Источник: Данные Компании «ФБК» (<http://www.fbk.ru>)

Поправка на наличие ограничений использования. Корректировка на наличие ограничений в использовании применяется для таких земельных участков, у которых



официально установлены ограничения в свободном использовании владельцем земельного участка под свои нужды в какой-то части или всего участка полностью. К таким ограничениям относятся сервитуты, участки, занятые различными электротехническими сооружениями, тепловыми, водопроводными, канализационными сетями и сооружениями на них и т.п. Такие зоны, выделяемые на территории земельных участков, находящихся в частной собственности, в соответствии с действующим законодательством РФ, нельзя застраивать капитальными постройками и т.п. Очевидно, что наличие зон ограничения по использованию снижает стоимость земельных участков, по сути, рыночная стоимость площади зоны ограничения принимается равной нулю.

В составе оцениваемых земельных участков имеются участки, для которых установлены (зарегистрированы) ограничения в виде охранной зоны коммуникаций и зоны градостроительных ограничений, охранной зоны подстанций и других электротехнических сооружений, охранной зоны сетей связи и сооружений связи, охранной зоны водопроводных сетей и пр. Площадь этих зон предназначена для обслуживания объектов, проходящих по земельным участкам, для общего или специализированного использования, в связи с этим общая площадь земельных участков, у которых указанные ограничения присутствуют, в Отчете была скорректирована на площадь зон ограничения, согласно величине, указанной в документах.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблицах (см. **Таблица 20 – Таблица 30**).

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков в составе объекта оценки, принадлежащих ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности, на дату проведения оценки без учета НДС округленно составила:

104 648 000 руб.

(Сто четыре млн. шестьсот сорок восемь тыс. руб.)



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Таблица 19. Вторичная выборка объявлений с предложениями по купле-продаже объектов-аналогов земельных участков

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект			
	А1	А2	А3	А4
Источник информации	http://spb.cian.ru/sale/suburban/17688371/	http://spb.cian.ru/sale/suburban/29895347/	http://spb.cian.ru/sale/suburban/8947703/	http://spb.cian.ru/sale/suburban/5208483/
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путь-ская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш. р-на	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
Регион/ населенный пункт	г. Зеленогорск	г. Зеленогорск	г. Зеленогорск	г. Зеленогорск
Район	Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Улица	ул. Териокская	Путь-ская ул., 1	Приморское ш.	Приморское ш.
Близость к Приморскому шоссе (Финский залив)	-	-	+	+
Общая площадь, кв.м	1 800	1 500	2 500	3 000
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	8 000 000	6 300 000	16 900 000	23 000 000
Цена без учета НДС, руб./кв.м	4 444	4 200	6 760	7 667
Описание / Объявление	Зеленогорск. Отличный, весь в соснах, участок площадью 18 соток ИЖС. СПб – 45 км. Продается живописный, лесной участок, общая площадь 17,61 сотка правильной формы, в одном из главных городов Курортного района СПб. Прекрасный подъезд, как с Приморского шоссе, так и с Зеленогорского. Объект расположен в тихом и красивом месте, в центре города. Одна сторона прилегает к хвойному лесу. На участке большое количество сосен, несомненным украшением является ковер из черничника. Коммуникации - подписаны документы на проведение газа на участок, электричество 15 кВт (уплачено), ц/в – 70 м. Развитая инфраструктура, отличное транспортное обеспечение, достойные соседи. Рядом горнолыжный курорт Пухтолова гора, Финский залив, пансионаты и санатории. Город Зеленогорск (бывшее финское название - Териоки (Terijoki) вытянулся на 13 км вдоль северного побережья Невской губы Финского залива Балтийского моря. Природный ландшафт образован покрытой лесом грядой дюн и холмов, которая прерывается долинами рек и небольшими озёрами, прудами и участками обнажённой морены. Окаймлён песчаным (золотым) пляжем шириной до 160 м. В 12 км от Зеленогорска - Симагинское озеро (Красавица) с удобными пляжами. Чистый морской воздух, насыщенный хвойным ароматом воздух елового леса, морские купания, песчаные пляжи делают это место любимым уголком отдыха жителей Санкт-Петербурга. А удобное расположение позволяет проживать в Зеленогорске постоянно. Зеленогорск, как и другие поселки Курортного района, постоянно находится на пике популярности, и являются предметом желаний не только петербуржцев, но и жителей "других столиц". Это место стало одним из самых привлекательных и престижных для загородной жизни. Покупка участка в таком месте - это перспективное вложение средств, радость и здоровье семьи, новые возможности жизни. № 904.	Чудесный участок, ИЖС, вода, газ, 13Квт, ровный, готов к застройке, хорошие соседи, рядом ОКЕИ (900 м), станция, автобус до города, лес, залив, озера, парки Зеленогорска. Земельный участок : 78:38:0022515:1255 справка по участку доступна в общедоступной базе Росреестр	Залив, Лес, Лесопарк, Заповедник, Магазин, Больница, Милиция, Школа, Телефон, Медпункт, Церковь, залив 270 метров, ИЖС . все коммуникации. EMLS ID 143109	элект.-Есть, вода-Водопровод, туалет-в доме, газ-магистраль, отопление-Центральное; общ.транспорт-Автобус, дорога-Асфальт; участок ИЖС, 18 соток в собственности + 12 в аренде. На участке старый дом, все городские коммкникации. До залива 300 метров. ПП, т.918-22-69 EMLS ID 78088
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Тип передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Улучшения участка	своб.	своб.	своб.	своб.
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	+	+	+	+
Контактная информация	Елена Агафонова +7 901 315-47-25 , +7 812 715-47-25	Экотон +7 812 670-06-70	Представитель: ID 10806018 +7 905 212-25-15	Представитель: ID 10795482 +7 921 918-22-69
Дата публикации/обновления предложения о продаже	январь 2016	январь 2016	январь 2016	январь 2016
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 20. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:24) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Разрешенное использование		для размещения дач	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		-43%	-43%	-43%	-43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 552	2 412	3 882	4 403
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		28.01.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путьская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш.	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
р-н			Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Корректировка	%		42%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Коммуникации		+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	2 762	1 800	1 500	2 500	3 000
Соотношение площади ОО к ОА			1,53	1,84	1,10	0,92
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок $\sum X_i$	1,36		0,24	0,24	0,44	0,44
$\sum X_i / X_i$	17,47		5,634273342	5,63064742	3,10118218	3,10118218
Вес	1		0,32256148	0,322353896	0,177542312	0,177542312
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	3 558				
Стоимость объекта без НДС	руб.	9 827 072				
Площадь зоны ограничения использования з/у	кв. м	0				
Корректировка на наличие ограничений использования з/у	руб.	0				
Рыночная стоимость объекта без НДС	руб.	9 827 072				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	9 827 000				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 21. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:26) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Разрешенное использование		для размещения дач	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		-43%	-43%	-43%	-43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 552	2 412	3 882	4 403
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		28.01.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путейская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш.	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
р-н			Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Корректировка	%		42%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Коммуникации		+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	2 739	1 800	1 500	2 500	3 000
Соотношение площади ОО к ОА			1,52	1,83	1,10	0,91
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	1,36		0,24	0,24	0,44	0,44
$\sum X_i/X_i$	17,47		5,634273342	5,63064742	3,10118218	3,10118218
Вес	1		0,32256148	0,322353896	0,177542312	0,177542312
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	3 558				
Стоимость объекта без НДС	руб.	9 745 239				
Площадь зоны ограничения использования з/у	кв. м	0				
Корректировка на наличие ограничений использования з/у	руб.	0				
Рыночная стоимость объекта без НДС	руб.	9 745 239				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	9 745 000				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 22. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:29) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Разрешенное использование		для размещения дач	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		-43%	-43%	-43%	-43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 552	2 412	3 882	4 403
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		28.01.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путейская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш.	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
р-н			Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Корректировка	%		42%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Коммуникации		+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	2 942	1 800	1 500	2 500	3 000
Соотношение площади ОО к ОА			1,63	1,96	1,18	0,98
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	1,36		0,24	0,24	0,44	0,44
$\sum X_i/X_i$	17,47		5,634273342	5,63064742	3,10118218	3,10118218
Вес	1		0,32256148	0,322353896	0,177542312	0,177542312
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	3 558				
Стоимость объекта без НДС	руб.	10 467 504				
Площадь зоны ограничения использования з/у	кв. м	260				
Корректировка на наличие ограничений использования з/у	руб.	925 068				
Рыночная стоимость объекта без НДС	руб.	9 542 436				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	9 542 000				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 23. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:36) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Разрешенное использование		для размещения дач	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		-43%	-43%	-43%	-43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 552	2 412	3 882	4 403
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		28.01.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путьская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш.	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
р-н			Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Корректировка	%		42%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Коммуникации		+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	2 171	1 800	1 500	2 500	3 000
Соотношение площади ОО к ОА			1,21	1,45	0,87	0,72
Корректировка	%		0%	-5%	0%	5%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 189	3 804	4 530
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 553	3 189	3 804	4 530
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	1,29		0,20	0,24	0,44	0,41
$\sum X_i/X_i$	17,86		6,416961898	5,347825287	2,945412711	3,148018692
Вес	1		0,35932822	0,299460176	0,164933176	0,176278428
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	3 657				
Стоимость объекта без НДС	руб.	7 940 370				
Площадь зоны ограничения использования з/у	кв. м	148				
Корректировка на наличие ограничений использования з/у	руб.	541 306				
Рыночная стоимость объекта без НДС	руб.	7 399 064				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	7 399 000				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 24. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:37) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Разрешенное использование		для размещения дач	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		-43%	-43%	-43%	-43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 552	2 412	3 882	4 403
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		28.01.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путьская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш.	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
р-н			Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Корректировка	%		42%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Коммуникации		+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	2 575	1 800	1 500	2 500	3 000
Соотношение площади ОО к ОА			1,43	1,72	1,03	0,86
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	1,36		0,24	0,24	0,44	0,44
$\sum X_i/X_i$	17,47		5,634273342	5,63064742	3,10118218	3,10118218
Вес	1		0,32256148	0,322353896	0,177542312	0,177542312
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	3 558				
Стоимость объекта без НДС	руб.	9 161 735				
Площадь зоны ограничения использования з/у	кв. м	0				
Корректировка на наличие ограничений использования з/у	руб.	0				
Рыночная стоимость объекта без НДС	руб.	9 161 735				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	9 162 000				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 25. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:39) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Разрешенное использование		для размещения дач	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		-43%	-43%	-43%	-43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 552	2 412	3 882	4 403
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		28.01.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путьская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш.	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
р-н			Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Корректировка	%		42%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Коммуникации		+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	2 721	1 800	1 500	2 500	3 000
Соотношение площади ОО к ОА			1,51	1,81	1,09	0,91
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	1,36		0,24	0,24	0,44	0,44
$\sum X_i/X_i$	17,47		5,634273342	5,63064742	3,10118218	3,10118218
Вес	1		0,32256148	0,322353896	0,177542312	0,177542312
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	3 558				
Стоимость объекта без НДС	кв. м	9 681 196				
Площадь зоны ограничения использования з/у	руб.	0				
Корректировка на наличие ограничений использования з/у	руб.	0				
Рыночная стоимость объекта без НДС	руб.	9 681 196				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно)	кв. м	9 681 000				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 26. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:40) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Разрешенное использование		для размещения дач	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		-43%	-43%	-43%	-43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 552	2 412	3 882	4 403
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		28.01.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путьская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш.	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
р-н			Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Корректировка	%		42%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Коммуникации		+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	2 524	1 800	1 500	2 500	3 000
Соотношение площади ОО к ОА			1,40	1,68	1,01	0,84
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	1,36		0,24	0,24	0,44	0,44
$\sum X_i/X_i$	17,47		5,634273342	5,63064742	3,10118218	3,10118218
Вес	1		0,32256148	0,322353896	0,177542312	0,177542312
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	3 558				
Стоимость объекта без НДС	руб.	8 980 279				
Площадь зоны ограничения использования з/у	кв. м	0				
Корректировка на наличие ограничений использования з/у	руб.	0				
Рыночная стоимость объекта без НДС	руб.	8 980 279				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	8 980 000				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 27. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:41)
И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Разрешенное использование		для размещения дач	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		-43%	-43%	-43%	-43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 552	2 412	3 882	4 403
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		28.01.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путьская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш.	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
р-н			Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Корректировка	%		42%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Коммуникации		+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	2 525	1 800	1 500	2 500	3 000
Соотношение площади ОО к ОА			1,40	1,68	1,01	0,84
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	1,36		0,24	0,24	0,44	0,44
$\sum X_i/X_i$	17,47		5,634273342	5,63064742	3,10118218	3,10118218
Вес	1		0,32256148	0,322353896	0,177542312	0,177542312
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	3 558				
Стоимость объекта без НДС	руб.	8 983 837				
Площадь зоны ограничения использования з/у	кв. м	0				
Корректировка на наличие ограничений использования з/у	руб.	0				
Рыночная стоимость объекта без НДС	руб.	8 983 837				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	8 984 000				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 28. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:42) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Разрешенное использование		для размещения дач	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		-43%	-43%	-43%	-43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 552	2 412	3 882	4 403
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		28.01.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21(юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путьская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш.	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
р-н			Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Корректировка	%		42%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Коммуникации		+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	2 466	1 800	1 500	2 500	3 000
Соотношение площади ОО к ОА			1,37	1,64	0,99	0,82
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	1,36		0,24	0,24	0,44	0,44
$\sum X_i/X_i$	17,47		5,634273342	5,63064742	3,10118218	3,10118218
Вес	1		0,32256148	0,322353896	0,177542312	0,177542312
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	3 558				
Стоимость объекта без НДС	руб.	8 773 918				
Площадь зоны ограничения использования з/у	кв. м	2				
Корректировка на наличие ограничений использования з/у	руб.	7 116				
Рыночная стоимость объекта без НДС	руб.	8 766 802				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	8 767 000				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 29. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:43) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Разрешенное использование		для размещения дач	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		-43%	-43%	-43%	-43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 552	2 412	3 882	4 403
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		28.01.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путьская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш.	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
р-н			Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Корректировка	%		42%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Коммуникации		+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	5 821	1 800	1 500	2 500	3 000
Соотношение площади ОО к ОА			3,23	3,88	2,33	1,94
Корректировка	%		-15%	-15%	-10%	-5%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 020	2 853	3 424	4 099
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 020	2 853	3 424	4 099
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	1,60		0,32	0,32	0,49	0,47
$\sum X_i/X_i$	16,66		4,991404212	4,98924628	3,242490556	3,43855787
Вес	1		0,299573545	0,299444031	0,194607439	0,206374985
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	3 271				
Стоимость объекта без НДС	руб.	19 041 421				
Площадь зоны ограничения использования з/у	кв. м	2 097				
Корректировка на наличие ограничений использования з/у	руб.	6 859 622				
Рыночная стоимость объекта без НДС	руб.	12 181 799				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	12 182 000				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 30. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022441:44) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		4 444	4 200	6 760	7 667
Разрешенное использование		для размещения дач	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		-43%	-43%	-43%	-43%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 552	2 412	3 882	4 403
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Дата продажи/ публикации предложения о продаже		28.01.2016	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 501	2 364	3 804	4 315
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Териокская	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путьская ул., 1	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш.	Санкт-Петербург, Зеленогорск, Приморское ш
р-н			Курортный	Курортный	Курортный	Курортный
Корректировка	%		42%	42%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Коммуникации		+	+	+	+	+
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 553	3 356	3 804	4 315
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	2 917	1 800	1 500	2 500	3 000
Соотношение площади ОО к ОА			1,62	1,94	1,17	0,97
Корректировка	%		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		3 375	3 189	3 804	4 315
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	1,36		0,24	0,24	0,44	0,44
$\sum X_i/X_i$	17,47		5,634273342	5,63064742	3,10118218	3,10118218
Вес	1		0,32256148	0,322353896	0,177542312	0,177542312
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	3 558				
Стоимость объекта без НДС	руб.	10 378 555				
Площадь зоны ограничения использования з/у	кв. м	0				
Корректировка на наличие ограничений использования з/у	руб.	0				
Рыночная стоимость объекта без НДС	руб.	10 378 555				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно)	руб.	10 379 000				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости строений (ОНС) в составе объекта оценки с использованием затратного подхода

Для расчета рыночной стоимости объектов незавершенного строительства в составе объекта оценки – здания (дачи), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжной ул.), применен модифицированный метод затратного подхода оценки недвижимости, учитывающие специфику объекта оценки.

Расчет стоимости объекта незавершенного строительства с использованием методов затратного подхода производится следующим образом: рассчитывается восстановительная стоимость нового строительства, которая корректируется на величину степени готовности объекта незавершенного строительства (ОНС), рассчитывается сумма накопленного износа (физического, функционального и внешнего), затем из стоимости нового строительства вычитается сумма накопленного износа. К стоимости здания (сооружения) с учетом степени готовности ОНС и накопленного износа прибавляется стоимость земельного участка под застройкой, в результате получается стоимость объекта оценки по затратному подходу

Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Расчет стоимости земельного участка;
2. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
3. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения и степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ);
4. Расчет стоимости оцениваемого строения (ОНС).

Расчет рыночной стоимости объектов незавершенного строительства с использованием затратного подхода

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости ОНС по затратному подходу произведен *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр.

Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства является основным.



Расчет рыночной стоимости застроенных земельных участков

Объекты незавершенного строительства – здания (дачи), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжной ул.), построены на земельных участках, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения дач, а именно:

- ОНС – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:24;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20, расположено на земельном участке, общей площадью 2 738 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:26;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:29;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 294,6 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:36.

На дату оценки земельные участки, на которых находятся указанные выше строения, принадлежат на праве собственности ООО «МАРИНЬИ».

Подробно информация об имущественных правах на земельные участки под ОНС, представлена в разделе «Юридическое описание объекта оценки» (см. **Таблица 4**).

Качественные и количественные характеристики земельных участков определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании результатов визуального осмотра данного имущества, и приведены в разделе «Количественные и качественные характеристики объекта оценки» (см. **Таблица 5 – Таблица 14**).

Так как земельные участки (кадастровые номера: 78:38:0022441:24, 78:38:0022441:26, 78:38:0022441:29, 78:38:0022441:36) являются отдельным предметом настоящей оценки (оцениваются отдельно), то их оценка в целом, в том числе «пятен» застройки под оцениваемыми строениями (ОНС) в настоящем разделе не проводилась (результаты оценки земельных участков см. раздел «Определение рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки»).



Расчет восстановительной стоимости нового строительства

Методология применения метода удельной стоимости

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

Величина удельной стоимости единицы сравнения определялась по справочнику укрупненных показателей базисной стоимости строительства (УПБС-2001)⁸.

Единицей сравнения в расчетах служат: 1 куб. м строительного объема здания; 1 кв. м площади здания или сооружения; 1 м или км длины сооружения и т.д.

Порядок расчета восстановительной стоимости методом удельной стоимости

1. Подготовка исходных данных об оцениваемом строении по его основным характеристикам. При этом к основным характеристикам здания/сооружения относятся:

- регион;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- отраслевая принадлежность;
- функциональное назначение;
- объемно-планировочные параметры (строительный объем, общая площадь, этажность и др.);
- материал основных конструктивных элементов;
- элементы инженерного оборудования;
- класс конструктивной системы здания/сооружения;
- класс качества здания.

2. Выбор укрупненного показателя стоимости объекта-аналога ($C_{ед}$). В качестве объекта-аналога подбирается наиболее похожее на объект оценки по основным характеристикам здание (сооружение).

В показателях стоимости строительства учтены следующие затраты:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина до начислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитыва-

⁸ Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости. Под общ. ред. Башкатова В.С., Горячкина П.В. – Санкт-Петербург, 2005. – 320с. ISBN 5-902686-08-3



ющая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

3. Определение необходимых корректировок (поправок) к стоимости объекта-аналога с учетом всех имеющихся отличий от объекта оценки.

На основании анализа выявляются факторы, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Корректировки справочных показателей учитывают неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

4. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов (поправок).

Поправки могут быть введены как в абсолютном выражении ($\pm\Delta C_i$), так и в виде корректирующих коэффициентов (K_n), что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и по основным конструктивным элементам, видам работ и инженерным системам здания.

Общая величина денежных поправок на единицу сравнения (+ увеличение, – уменьшение) определяется по формуле:

$$\pm\Delta C_{\text{общ.}} = \sum \pm\Delta C_i, \quad \text{где}$$

$\pm\Delta C_{\text{общ.}}$ – общая поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения объекта-аналога (например, 1 куб. м для здания);

$\pm\Delta C_i$ – поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения по i -му ценообразующему фактору.

Сводный корректирующий коэффициент по второй группе поправок определяется как произведение всех необходимых корректирующих коэффициентов в общем виде:

$$K_{\text{общ.}} = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n, \quad ,$$

где:

$K_{\text{общ.}}$ – общая коэффициентная поправка к стоимости единицы сравнения объекта-аналога;

$K_1, K_2 \dots K_n$ – коэффициентные поправки, учитывающая различия по 1, 2... n -му ценообразующим параметрам;

*Поправка на разницу в объеме (K_V) или площади (K_S) между оцениваемым зданием (V_o, S_o соответственно) и сопоставимым объектом-аналогом из справочника ($V_{\text{спр}}, S_{\text{спр}}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы (см. **Таблица 31**):*

**Таблица 31. Поправка на разницу в объеме (K_v) или площади (K_s)**

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{снр.}$	K_v	$S_0/S_{снр.}$	K_s
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,69 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Источник: ООО «Ко-Инвест», справочники серии «Справочник оценщика»

Поправка на удельный вес отсутствующих конструктивных элементов ($K_{уд.вес}$) в виде коэффициента к стоимости строения в целом рассчитывается по формуле:

$$K_{уд.вес} = (100\% - Y_i\% \times D_i) / 100,$$

Y_i – удельный вес i -го конструктивного элемента в общей стоимости здания в % (определяется по таблицам справочника оценщика)

D_i – поправка к удельному весу i -го конструктивного элемента в долях единицы, учитывающая степень отсутствия данного конструктивного элемента (например, данная поправка на отсутствие одной из наружных стен у пристроенного здания – это доля площади отсутствующей стены к общей площади стен, как если бы здание было отдельностоящим и имело бы все стены).

5. Пересчет стоимости строительства единицы сравнения объекта с учетом всех видов поправок ($C_{ед.корр.}$).

$$C_{ед.корр.} = (C_{ед.} \pm \Delta C_{общ.}) \times K_{общ.},$$

где:

$C_{ед.корр.}$ – стоимость единицы сравнения объекта оценки с учетом всех видов поправок в текущий уровень цен в регионе оценки;

$C_{ед.}$ – стоимость единицы измерения/сравнения объекта-аналога в уровне цен Московской области на дату публикации справочника УПСС.

6. Определение восстановительной стоимости объекта оценки.

Величина восстановительной стоимости рассчитывается по следующей формуле:

$$BC_{до} = C_{ед.корр.} \times V \times (1 + ПП)$$

где:

$BC_{до}$ – восстановительная стоимость здания/сооружения на дату оценки;

V – количество единиц сравнения (например, строительный объем здания, куб. м);

$ПП$ – предпринимательская прибыль (нормативная величина прибыли застройщика (инвестора)).

Расчетные значения восстановительной стоимости нового строительства, оцениваемых строений – зданий (дач) в составе объекта оценки, приведены ниже в таблицах (см. Таблица 39, Таблица 45, Таблица 51, Таблица 57).



Расчет величины прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина предпринимательской прибыли (прибыль застройщика) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости завершеного строительства или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры, как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет застройщику поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя так же зависит и от направления развития инвестиционного проекта.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения коэффициента прибыли застройщика (инвестора) в новое строительство по состоянию на 01.10.2015 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 32**)⁹.

Таблица 32 Коэффициент прибыли застройщика (инвестора)

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Малоэтажное строительство, коттеджи, таунхаусы (элит класс)	0,15	0,45	0,30
Жилые здания	0,02	0,19	0,10
Торговые помещения и здания	0,10	0,20	0,15
Офисные помещения и здания	0,07	0,19	0,13
Складские помещения и здания	0,05	0,14	0,10
Производственные помещения и здания *	-0,09	0,04	-0,03
Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения *	-0,05	0,12	0,04

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитическое данные «Коэффициент прибыльности инвестиций в новое строительство объектов недвижимости по данным на 01.10.2015 года»

⁹ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/154-koeffitsient-pribylnosti-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-2) (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/154-koeffitsient-pribylnosti-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-2>)



Значение коэффициента прибыли застройщика (инвестора) для объектов жилищно-строительного строительства в секторе малоэтажное строительство элит класса согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 15%-45%, среднее значение составляет 30%.

Так как оцениваемые ОНС – здания (дачи) относятся к элитному классу строений, расположены в престижном районе г. Зеленогорска – пригорода Санкт-Петербурга, то для дальнейших расчетов прибыль предпринимателя принимается на уровне среднего значения в размере 30%.

Расчетное значение восстановительной стоимости нового строительства с учетом прибыли застройщика на дату оценки приведено в таблицах ниже (см. **Таблица 39, Таблица 45, Таблица 51, Таблица 57**).

Расчет величины накопленного (совокупного) износа

С позиции оценки недвижимости под *износом* понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на физический, функциональный и внешний, которые в сумме образуют накопленный износ.

- **Физический износ** ($I_{Физ}$) – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия.
- **Функциональный (моральный) износ или устаревание** ($I_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам. Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.
- **Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание)** ($I_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Функ}) * (1 - I_{Вн})$$

При наличии улучшений на земельном участке перечисленные выше виды износа всегда относятся к улучшениям.

**Таблица 33. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом**

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Физический износ ОНС определен экспертным методом на основании «Правил оценки износа жилых зданий» ВСН 53-86 Госгражданстроя при Госстрое СССР, применяемых БТИ, где перечислены визуальные признаки физического износа отдельных конструктивных элементов зданий и дана их количественная оценка. Для определения физического износа здания в целом суммируется физический износ всех его конструктивных элементов:

$$I = \sum_{i=1}^n I_i = \sum_{i=1}^n \frac{Y_i \times ПИ_i}{100}, \text{ где}$$

I – физический износ здания;

Y_i - удельный вес i -го конструктивного элемента в общей стоимости здания;

$ПИ_i$ - процент физического износа i -го конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости оцениваемого объекта (в %) обычно принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

Расчет величины *физического износа* приведен в таблицах ниже (см. **Таблица 38, Таблица 44, Таблица 50, Таблица 56**).

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности,



избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью оцениваемого объекта на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик оцениваемого объекта. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

У ОНС на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{Вн}$)¹⁰ – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

У ОНС на дату оценки, по мнению оценщиков, внешний износ отсутствует.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) включает три вида износа и в общем виде определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Фун}) * (1 - I_{Вн})$$

В настоящем Отчете расчетная величина общего износа ОНС представлена ниже в таблицах (см. **Таблица 39**, **Таблица 45**, **Таблица 51**, **Таблица 57**).

¹⁰ Источник: <http://47news.ru/articles/73245/>



**Расчет итоговой величины рыночной стоимости ОНС
с использованием затратного подхода**

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости ОНС (четырёх строений – зданий (дач)) по затратному подходу произведена *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Степень готовности определена расчетно, посредством корректировки на степень реально выполненных на дату оценки СМР удельных показателей веса конструктивных элементов в общем объеме строительства здания (см. **Таблица 38, Таблица 44, Таблица 50, Таблица 56**).

Настоящая оценка произведена для использования результатов оценки в целях реализации имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого ОНС, полученная по затратному подходу, приведена ниже в таблицах (см. **Таблица 39, Таблица 45, Таблица 51, Таблица 57**).

Таким образом, рыночная стоимость строений – ОНС в составе объекта оценки, рассчитанная по затратному подходу, на дату оценки без учета НДС округленно составила:

60 549 тыс. руб.

(Шестьдесят млн. пятьсот сорок девять тыс. руб.)



Расчет рыночной стоимости ОНС – здания (дача), общей площадью 330,8 кв. м по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А с использованием затратного подхода

Таблица 34. Основные объемно-планировочные и экономические показатели объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 12, табл. 12.3¹¹

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Ед. изм.	Количество
	Аналог: УПБС-2001, разд. 12, табл. № 12.3		
	Индивидуальный кирпичный жилой дом		
1	Количество квартир общее	шт.	1
2	Количество этажей	шт.	2
3	Строительный объем общий	куб. м	1646
4	Общая площадь	кв. м	324,4
5	Площадь жилых комнат	кв. м	134,3
6	Отношение жилая площадь / общая площадь на 01.01.2000 г. без учета НДС		0,41
7	Стоимость строительства общая	руб.	1 701 802
	<i>в том числе:</i>		
	СМР	руб.	1 701 802
	оборудование	руб.	0
8	Стоимость 1 кв. м общ. площади	руб.	5 246
9	Стоимость 1 кв. м площади жилых комнат	руб.	12 672
10	Стоимость 1 куб. м здания	руб.	1 034

Источник: УПБС-2001, разд. 12, табл. № 12.3

Таблица 35. Удельные показатели стоимости строительства объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 12, табл. 12.3

№ п/п	Наименование конструктивного элемента здания	Расчетные удельные веса конструктивных элементов, %	Стоимость 1 кв. м общей площади здания по состоянию на 01.01.2000 г. руб.
1	2	3	4
1	Подземная часть	16,01%	840
2	Стены	29,11%	1527
3	Перегородки и санитарно-технические кабины	1,36%	71
4	Перекрытия и покрытия	5,20%	273
5	Кровля	5,55%	291
6	Лестницы, балконы и лоджии	1,85%	97
7	Окна и двери	5,95%	312
8	Полы	8,11%	425
9	Отделка	2,02%	106
10	Прочее	19,48%	1022
11	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства		
	<i>в том числе:</i>		
11.1	Отопление и вентиляция	2,89%	152
11.2	Водоснабжение и канализация	1,14%	60
11.3	Электроснабжение	0,86%	45
11.4	Слаботочные устройства	0,48%	25
	Итого	100%	5 247

Источник: УПБС-2001, разд. 12, табл. № 12.3

¹¹ Укрупнённые показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости. Под общ. ред. Башкатова В.С., Горячкина П.В. – Санкт-Петербург, 2005. – 320с. ISBN 5-902686-08



Таблица 36. Краткое описание основных конструктивных элементов объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 12, табл. 12.3

Фундаменты	-	ленточный, сборный, железобетонный
Стены	-	кирпичные
Перегородки	-	кирпичные
Перекрытия	-	сборные железобетонные
Полы	-	дощатые
Двери	-	деревянные;
Окна	-	деревянные;
Крыша	-	выполнена в виде деревянной стропильной системы с обрешеткой
Кровля	-	керамическая черепица
Внутренняя отделка	-	гипрок, подготовка под чистовую отделку
Наружная отделка	-	фасад оштукатурен
Прочие работы	-	устройство крылец
Технические системы	-	отопление и горячее водоснабжение от локального источника (газового котла), а электроснабжение, телефонизация, водоснабжение и канализация - централизованное обеспечение с подключением к наружным сетям, выполнена разводка без оконечных приборов и устройств.

Источник: УПБС-2001, разд. 12, табл. 12.3

Таблица 37. Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Ед. изм.	Количество Оцениваемый объект	Количество Объект-аналог
				Аналог: УПБС-2001, разд. 12, табл. № 12.3, № 12.3.1
1	Количество квартир общее	шт.	1	1
2	Количество этажей	шт.	2	2
3	Строительный объем общий	куб. м	1638	1646
4	Общая площадь	кв. м	330,8	324,4
5	Площадь жилых комнат	кв. м	н/д	134,3
6	Отношение жилая площадь / общая площадь		-	0,41
7	Соотношение строительного объема и общей площади квартир	м	4,95	5,07

Источник: Данные Заказчика, УПБС-2001

**Таблица 38. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Уд. вес констр. элементов в %	Поправка к уд. весу	Уд. вес констр. эл. с погр. %	Износ %	Процент износа к строению гр.5*гр.6* 100
1	2	3	4	5	6	7
Подземная часть	бетонный ленточный	16,01%	1,0	16,01%	5%	0,80%
Стены	кирпич	29,11%	1,0	29,11%	5%	1,46%
Перегородки и санитарно-технические кабины	кирпич	1,36%	1,0	1,36%	5%	0,07%
Перекрытия и покрытия	ж/б монолит. плита	5,20%	1,0	5,20%	5%	0,26%
Кровля	дерев. стропильная, черепица глиняная	5,55%	1,0	5,55%	10%	0,56%
Лестницы, балконы и лоджии	Деревянные, выполнены не полностью	1,85%	0,9	1,67%	5%	0,08%
Окна и двери	металлопластик, филенчатые, окрашенные, работы выполнены не полностью (межкомнатные двери установлены не полностью)	5,95%	0,9	5,36%	10%	0,54%
Полы	Бетон. Полы выполнены не полностью на 2-м этаже здания	8,11%	0,9	7,30%	5%	0,36%
Отделка	обшивка гипсокартон. листы, окраска. Работы по отделке выполнены не в полном объеме	2,02%	0,9	1,82%	5%	0,09%
Прочее	Дерево. Работы по обустройству веранд, крылец, террас и пр. выполнены не полностью	19,48%	0,9	17,53%	15%	2,63%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства в том числе:						
Отопление и вентиляция	газ. котел, естеств. Выполнены не в полном объеме, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта.	2,89%	0,8	2,31%	5%	0,12%
Водоснабжение и канализация	Центральные. Выполнены не в полном объеме, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта.	1,14%	0,4	0,46%	10%	0,05%
Электроснабжение	центральные Выполнены частично, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта	0,86%	0,0	0,00%		0,00%
Слаботочные устройства	нет	0,48%	0,0	0,00%		0,00%
Итого:		100%		94%		7%
Степень готовности ОНС на дату оценки	гр. 5					94%
Физический износ объекта на дату оценки округленно	(ИТОГО гр. 7 * 100/ ИТОГО гр. 5)					7%

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 39. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Аналог ¹²		УПБС-2001, разд. 12, табл. 12.3
Справочная стоимость единицы измерения объекта-аналога по состоянию на 01.01.2000г. $C_{ед}$	руб./кв.м	5 247
Поправка на соотношение строительного объема и общей площади		1,000
Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ ¹³		10,727
Стоимость единицы измерения объекта с поправками	руб./кв.м	56 279
Количество единиц сравнения	кв.м	330,80
Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки	руб.	18 617 248
Прибыль застройщика	% руб.	30% 5 585 175
Восстановительная стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя	руб.	24 202 423
Степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ)	%	94%
Стоимость строительных конструкций с учетом завершенности строительства в ценах на дату оценки	руб.	22 669 684
Износ общий	%	7%
<i>в том числе:</i>		
физический	%	7%
функциональный	%	0%
внешний	%	0%
Стоимость ОНС с учетом накопленного износа в ценах на дату оценки, без учета НДС	руб.	21 082 806
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	–
Стоимость ОНС с учетом стоимости земельного участка в ценах на дату оценки, без учета НДС	руб.	21 082 806
Итоговая стоимость ОНС по затратному подходу (округленно), без учета НДС	руб.	21 083 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

¹² Башкатов В.С., Башкатов В.В. Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). – С.-П.: ООО «Санкт-Петербургский региональный центр по ценообразованию в строительстве» (РЦЦС СПб), 2009. – 864 с.

¹³ Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ определена в соответствии с ежеквартальными региональными индексами пересчета базисной стоимости строительно-монтажных работ и ремонтно-строительных работ по объектам строительства к уровню цен в базе ТЕР-2001, на февраль 2016 г. Источник: Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 февраля 2016 г. № КЦ/2016-02ти, <http://www.e-smeta.ru/index/865-indexy-smr-goryachkin-febre2016.html>



Расчет рыночной стоимости ОНС – здания (дача), общей площадью 359 кв. м по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А с использованием затратного подхода

Таблица 40. Основные объемно-планировочные и экономические показатели объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4¹⁴

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Ед. изм.	Количество
	Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4		
	Индивидуальный кирпичный жилой дом		
1	Количество квартир общее	шт.	1
2	Количество этажей	шт.	2
3	Строительный объем общий	куб. м	1125
4	Общая площадь	кв. м	292
5	Площадь жилых комнат	кв. м	188,7
6	Отношение жилая площадь / общая площадь на 01.01.2000 г. без учета НДС		0,65
7	Стоимость строительства общая	руб.	1 200 996
	<i>в том числе:</i>		
	СМР	руб.	1 200 996
	оборудование	руб.	0
8	Стоимость 1 кв. м общ. площади	руб.	4 113
9	Стоимость 1 кв. м площади жилых комнат	руб.	6 365
10	Стоимость 1 куб. м здания	руб.	1 068

Источник: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

Таблица 41. Удельные показатели стоимости строительства объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

№ п/п	Наименование конструктивного элемента здания	Расчетные удельные веса конструктивных элементов, %	Стоимость 1 кв. м общей площади здания по состоянию на 01.01.2000 г. руб.
1	2	3	4
1	Подземная часть	16,05%	660
2	Стены	19,13%	787
3	Перегородки и санитарно-технические кабины	0,89%	37
4	Перекрытия и покрытия	6,71%	276
5	Кровля	2,96%	122
6	Лестницы, балконы и лоджии	2,07%	85
7	Окна и двери	4,75%	195
8	Полы	3,02%	124
9	Отделка	5,20%	214
10	Прочее	33,89%	1394
11	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства		
	<i>в том числе:</i>		
11.1	Отопление и вентиляция	1,57%	65
11.2	Водоснабжение и канализация	2,63%	108
11.3	Электроснабжение	0,84%	35
11.4	Слаботочные устройства	0,28%	12
	Итого	100%	4 113

Источник: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

¹⁴ Укрупнённые показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости. Под общ. ред. Башкатова В.С., Горячкина П.В. – Санкт-Петербург, 2005. – 320с. ISBN 5-902686-08



Таблица 42. Краткое описание основных конструктивных элементов объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

Фундаменты	-	ленточный, сборный, железобетонный
Стены	-	клееный деревянный брус
Перегородки	-	деревянные;
Перекрытия	-	деревянные;
Полы	-	дощатые
Двери	-	деревянные;
Окна	-	деревянные;
Крыша	-	выполнена в виде деревянной стропильной системы с обрешеткой
Кровля	-	керамическая черепица
Внутренняя отделка	-	подготовка под чистовую отделку
Наружная отделка	-	фасад оштукатурен
Прочие работы	-	устройство крылец
Технические системы	-	отопление и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация - централизованное обеспечение с подключением к наружным сетям, выполнена разводка без оконечных приборов и устройств.

Источник: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

Таблица 43. Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Ед. изм.	Количество Оцениваемый объект	Количество Объект-аналог
				Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4
1	Количество квартир общее	шт.	1	1
2	Количество этажей	шт.	2	2
3	Строительный объем общий	куб. м	1419	1125
4	Общая площадь	кв. м	359	292
5	Площадь жилых комнат	кв. м	н/д	188,7
6	Отношение жилая площадь / общая площадь		-	0,65
7	Соотношение строительного объема и общей площади квартир	м	3,95	3,85

Источник: Данные Заказчика, УПБС-2001

**Таблица 44.** РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Уд. вес констр. элементов в %	Поправка к уд. весу	Уд. вес констр. эл. с погр. %	Износ %	Процент износа к строению гр.5*гр.6* 100
1	2	3	4	5	6	7
Подземная часть	бетонный ленточный	16,05%	1,0	16,05%	5%	0,80%
Стены	деревянные каркасные с утеплителем, окраска	19,13%	1,0	19,13%	5%	0,96%
Перегородки и санитарно-технические кабины	деревянные	0,89%	1,0	0,89%	5%	0,04%
Перекрытия и покрытия	деревянные	6,71%	1,0	6,71%	5%	0,34%
Кровля	дерев. стропильная, черепица глиняная	2,96%	1,0	2,96%	10%	0,30%
Лестницы, балконы и лоджии	деревянные, выполнены не полностью	2,07%	0,9	1,86%	5%	0,09%
Окна и двери	металлопластик, филленчатые, окрашенные	4,75%	1,0	4,75%	10%	0,48%
Полы	из плит ДСП, бетонные. Полы выполнены не полностью на 2-м этаже здания	3,02%	0,9	2,72%	5%	0,14%
Отделка	обшивка гипсокартон. листы, окраска. Работы по отделке выполнены не в полном объеме	5,20%	0,7	3,64%	5%	0,18%
Прочее	дерево. Работы по обустройству веранд, крылец, террас и пр. выполнены не полностью	33,89%	0,6	20,33%	15%	3,05%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства в том числе:						
Отопление и вентиляция	газ. котел, естеств. Выполнены не в полном объеме, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта.	1,57%	0,8	1,26%	5%	0,06%
Водоснабжение и канализация	центральные. Выполнены не в полном объеме, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта.	2,63%	0,4	1,05%	10%	0,11%
Электроснабжение	центральные. Выполнены частично, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта	0,84%	0,0	0,00%		0,00%
Слаботочные устройства	нет	0,28%	0,0	0,00%		0,00%
Итого:		100%		81%		7%
Степень готовности ОНС на дату оценки	гр. 5					81%
Физический износ объекта на дату оценки округленно	(ИТОГО гр. 7 * 100/ ИТОГО гр. 5)					8%

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 45. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Аналог ¹⁵		УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4
Справочная стоимость единицы измерения объекта-аналога по состоянию на 01.01.2000г. $C_{ед}$	руб./кв.м	4 113
Поправка на соотношение строительного объема и общей площади		0,950
Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ ¹⁶		10,727
Стоимость единицы измерения объекта с поправками	руб./кв.м	41 910
Количество единиц сравнения	кв.м	359,00
Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки	руб.	15 045 673
Прибыль застройщика	% руб.	30% 4 513 702
Восстановительная стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя	руб.	19 559 375
Степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ)	%	81%
Стоимость строительных конструкций с учетом завершенности строительства в ценах на дату оценки	руб.	15 912 138
Износ общий	%	8%
<i>в том числе:</i>		
физический	%	8%
функциональный	%	0%
внешний	%	0%
Стоимость ОНС с учетом накопленного износа в ценах на дату оценки, без учета НДС	руб.	14 639 167
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	–
Стоимость ОНС с учетом стоимости земельного участка в ценах на дату оценки, без учета НДС	руб.	14 639 167
Итоговая стоимость ОНС по затратному подходу (округленно), без учета НДС	руб.	14 639 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

¹⁵ Башкатов В.С., Башкатов В.В. Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). – С.-П.: ООО «Санкт-Петербургский региональный центр по ценообразованию в строительстве» (РЦЦС СПб), 2009. – 864 с.

¹⁶ Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ определена в соответствии с ежеквартальными региональными индексами пересчета базисной стоимости строительно-монтажных работ и ремонтно-строительных работ по объектам строительства к уровню цен в базе ТЕР-2001, на февраль 2016 г. Источник: Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 февраля 2016 г. № КЦ/2016-02ти, <http://www.e-smeta.ru/index/865-indexy-smr-goryachkin-febreiro2016.html>



**Расчет рыночной стоимости ОНС – здания (дача), общей площадью 361,9 кв. м
по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20
с использованием затратного подхода**

Таблица 46. Основные объемно-планировочные и экономические показатели объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4¹⁷

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Ед. изм.	Количество
	Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4		
	Индивидуальный кирпичный жилой дом		
1	Количество квартир общее	шт.	1
2	Количество этажей	шт.	2
3	Строительный объем общий	куб. м	1125
4	Общая площадь	кв. м	292
5	Площадь жилых комнат	кв. м	188,7
6	Отношение жилая площадь / общая площадь на 01.01.2000 г. без учета НДС		0,65
7	Стоимость строительства общая	руб.	1 200 996
	<i>в том числе:</i>		
	СМР	руб.	1 200 996
	оборудование	руб.	0
8	Стоимость 1 кв. м общ. площади	руб.	4 113
9	Стоимость 1 кв. м площади жилых комнат	руб.	6 365
10	Стоимость 1 куб. м здания	руб.	1 068

Источник: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

Таблица 47. Удельные показатели стоимости строительства объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

№ п/п	Наименование конструктивного элемента здания	Расчетные удельные веса конструктивных элементов, %	Стоимость 1 кв. м общей площади здания по состоянию на 01.01.2000 г. руб.
1	2	3	4
1	Подземная часть	16,05%	660
2	Стены	19,13%	787
3	Перегородки и санитарно-технические кабины	0,89%	37
4	Перекрытия и покрытия	6,71%	276
5	Кровля	2,96%	122
6	Лестницы, балконы и лоджии	2,07%	85
7	Окна и двери	4,75%	195
8	Полы	3,02%	124
9	Отделка	5,20%	214
10	Прочее	33,89%	1394
11	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства		
	<i>в том числе:</i>		
11.1	Отопление и вентиляция	1,57%	65
11.2	Водоснабжение и канализация	2,63%	108
11.3	Электроснабжение	0,84%	35
11.4	Слаботочные устройства	0,28%	12
	Итого	100%	4 113

Источник: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

¹⁷ Укрупнённые показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости. Под общ. ред. Башкатова В.С., Горячкина П.В. – Санкт-Петербург, 2005. – 320с. ISBN 5-902686-08



Таблица 48. Краткое описание основных конструктивных элементов объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

Фундаменты	-	ленточный, сборный, железобетонный
Стены	-	клееный деревянный брус
Перегородки	-	деревянные;
Перекрытия	-	деревянные;
Полы	-	дощатые
Двери	-	деревянные;
Окна	-	деревянные;
Крыша	-	выполнена в виде деревянной стропильной системы с обрешеткой
Кровля	-	керамическая черепица
Внутренняя отделка	-	подготовка под чистовую отделку
Наружная отделка	-	фасад оштукатурен
Прочие работы	-	устройство крылец
Технические системы	-	отопление и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация - централизованное обеспечение с подключением к наружным сетям, выполнена разводка без оконечных приборов и устройств.

Источник: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

Таблица 49. Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Ед. изм.	Количество Оцениваемый объект	Количество Объект-аналог
				Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4
1	Количество квартир общее	шт.	1	1
2	Количество этажей	шт.	2	2
3	Строительный объем общий	куб. м	1638	1125
4	Общая площадь	кв. м	361,9	292
5	Площадь жилых комнат	кв. м	н/д	188,7
6	Отношение жилая площадь / общая площадь		-	0,65
7	Соотношение строительного объема и общей площади квартир	м	4,53	3,85

Источник: Данные Заказчика, УПБС-2001

**Таблица 50. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Уд. вес констр. элементов в %	Поправка к уд. весу	Уд. вес констр. эл. с погр. %	Износ %	Процент износа к строению гр.5*гр.6* 100
1	2	3	4	5	6	7
Подземная часть	бетонный ленточный	16,05%	1,0	16,05%	5%	0,80%
Стены	деревянные каркасные с утеплителем, окраска	19,13%	1,0	19,13%	5%	0,96%
Перегородки и санитарно-технические кабины	деревянные	0,89%	1,0	0,89%	5%	0,04%
Перекрытия и покрытия	деревянные	6,71%	1,0	6,71%	5%	0,34%
Кровля	дерев. стропильная, черепица глиняная	2,96%	1,0	2,96%	10%	0,30%
Лестницы, балконы и лоджии	деревянные, выполнены не полностью	2,07%	0,9	1,86%	5%	0,09%
Окна и двери	металлопластик, филленчатые, окрашенные	4,75%	1,0	4,75%	10%	0,48%
Полы	из плит ДСП, бетонные. Полы выполнены не полностью на 2-м этаже здания	3,02%	0,9	2,72%	5%	0,14%
Отделка	обшивка гипсокартон. листы, окраска. Работы по отделке выполнены не в полном объеме	5,20%	0,7	3,64%	5%	0,18%
Прочее	дерево. Работы по обустройству веранд, крылец, террас и пр. выполнены не полностью	33,89%	0,6	20,33%	15%	3,05%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства в том числе:						
Отопление и вентиляция	газ. котел, естеств. Выполнены не в полном объеме, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта.	1,57%	0,8	1,26%	5%	0,06%
Водоснабжение и канализация	центральные. Выполнены не в полном объеме, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта.	2,63%	0,4	1,05%	10%	0,11%
Электроснабжение	центральные. Выполнены частично, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта	0,84%	0,0	0,00%		0,00%
Слаботочные устройства	нет	0,28%	0,0	0,00%		0,00%
Итого:		100%		81%		7%
Степень готовности ОНС на дату оценки	гр. 5					81%
Физический износ объекта на дату оценки округленно	(ИТОГО гр. 7 * 100/ ИТОГО гр. 5)					8%

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



**Таблица 51. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Аналог ¹⁸		УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4
Справочная стоимость единицы измерения объекта-аналога по состоянию на 01.01.2000г. $C_{ед}$	руб./кв.м	4 113
Поправка на соотношение строительного объема и общей площади		0,950
Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ ¹⁹		10,727
Стоимость единицы измерения объекта с поправками	руб./кв.м	41 910
Количество единиц сравнения	кв.м	361,90
Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки	руб.	15 167 212
Прибыль застройщика	% руб.	30% 4 550 163
Восстановительная стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя	руб.	19 717 375
Степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ)	%	81%
Стоимость строительных конструкций с учетом завершенности строительства в ценах на дату оценки	руб.	16 040 676
Износ общий	%	8%
<i>в том числе:</i>		
физический	%	8%
функциональный	%	0%
внешний	%	0%
Стоимость ОНС с учетом накопленного износа в ценах на дату оценки, без учета НДС	руб.	14 757 422
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	–
Стоимость ОНС с учетом стоимости земельного участка в ценах на дату оценки, без учета НДС	руб.	14 757 422
Итоговая стоимость ОНС по затратному подходу (округленно), без учета НДС	руб.	14 757 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

¹⁸ Башкатов В.С., Башкатов В.В. Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). – С.-П.: ООО «Санкт-Петербургский региональный центр по ценообразованию в строительстве» (РЦЦС СПб), 2009. – 864 с.

¹⁹ Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ определена в соответствии с ежеквартальными региональными индексами пересчета базисной стоимости строительно-монтажных работ и ремонтно-строительных работ по объектам строительства к уровню цен в базе ТЕР-2001, на февраль 2016 г. Источник: Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 февраля 2016 г. № КЦ/2016-02ти, <http://www.e-smeta.ru/index/865-indexy-smr-goryachkin-febre2016.html>



**Расчет рыночной стоимости ОНС – здания (дача), общей площадью 361,9 кв. м
по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А
с использованием затратного подхода**

Таблица 52. Основные объемно-планировочные и экономические показатели объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4²⁰

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Ед. изм.	Количество
	Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4		
	Индивидуальный кирпичный жилой дом		
1	Количество квартир общее	шт.	1
2	Количество этажей	шт.	2
3	Строительный объем общий	куб. м	1125
4	Общая площадь	кв. м	292
5	Площадь жилых комнат	кв. м	188,7
6	Отношение жилая площадь / общая площадь на 01.01.2000 г. без учета НДС		0,65
7	Стоимость строительства общая	руб.	1 200 996
	<i>в том числе:</i>		
	СМР	руб.	1 200 996
	оборудование	руб.	0
8	Стоимость 1 кв. м общ. площади	руб.	4 113
9	Стоимость 1 кв. м площади жилых комнат	руб.	6 365
10	Стоимость 1 куб. м здания	руб.	1 068

Источник: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

Таблица 53. Удельные показатели стоимости строительства объекта-аналога
Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

№ п/п	Наименование конструктивного элемента здания	Расчетные удельные веса конструктивных элементов, %	Стоимость 1 кв. м общей площади здания по состоянию на 01.01.2000 г. руб.
1	2	3	4
1	Подземная часть	16,05%	660
2	Стены	19,13%	787
3	Перегородки и санитарно-технические кабины	0,89%	37
4	Перекрытия и покрытия	6,71%	276
5	Кровля	2,96%	122
6	Лестницы, балконы и лоджии	2,07%	85
7	Окна и двери	4,75%	195
8	Полы	3,02%	124
9	Отделка	5,20%	214
10	Прочее	33,89%	1394
11	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства		
	<i>в том числе:</i>		
11.1	Отопление и вентиляция	1,57%	65
11.2	Водоснабжение и канализация	2,63%	108
11.3	Электроснабжение	0,84%	35
11.4	Слаботочные устройства	0,28%	12
	Итого	100%	4 113

Источник: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

²⁰ Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости. Под общ. ред. Башкатова В.С., Горячкина П.В. – Санкт-Петербург, 2005. – 320с. ISBN 5-902686-08



Таблица 54. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА
Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

Фундаменты	-	ленточный, сборный, железобетонный
Стены	-	клеенный деревянный брус
Перегородки	-	деревянные;
Перекрытия	-	деревянные;
Полы	-	дощатые
Двери	-	деревянные;
Окна	-	деревянные;
Крыша	-	выполнена в виде деревянной стропильной системы с обрешеткой
Кровля	-	керамическая черепица
Внутренняя отделка	-	подготовка под чистовую отделку
Наружная отделка	-	фасад оштукатурен
Прочие работы	-	устройство крылец
Технические системы	-	отопление и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация - централизованное обеспечение с подключением к наружным сетям, выполнена разводка без оконечных приборов и устройств.

Источник: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4

Таблица 55. СОПОСТАВЛЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ОБЪЕКТА-АНАЛОГА

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Ед. изм.	Количество Оцениваемый объект	Количество
				Объект-аналог
				Аналог: УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4
1	Количество квартир общее	шт.	1	1
2	Количество этажей	шт.	2	2
3	Строительный объем общий	куб. м	1082	1125
4	Общая площадь	кв. м	234,6	292
5	Площадь жилых комнат	кв. м	н/д	188,7
6	Отношение жилая площадь / общая площадь		-	0,65
7	Соотношение строительного объема и общей площади квартир	м	4,61	3,85

Источник: Данные Заказчика, УПБС-2001

**Таблица 56. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СТЕПЕНИ ГОТОВНОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Уд. вес констр. элементов в %	Поправка к уд. весу	Уд. вес констр. эл. с погр. %	Износ %	Процент износа к строению гр.5*гр.6* 100
1	2	3	4	5	6	7
Подземная часть	бетонный ленточный	16,05%	1,0	16,05%	5%	0,80%
Стены	каркасно-обшивные с утеплителем, затирка, окраска	19,13%	1,0	19,13%	5%	0,96%
Перегородки и санитарно-технические кабины	деревянные	0,89%	1,0	0,89%	5%	0,04%
Перекрытия и покрытия	деревянные, утепленные по балкам	6,71%	1,0	6,71%	5%	0,34%
Кровля	дерев. стропильная, черепица глиняная	2,96%	1,0	2,96%	10%	0,30%
Лестницы, балконы и лоджии	деревянные, выполнены не полностью	2,07%	0,9	1,86%	5%	0,09%
Окна и двери	металлопластик, филленчатые, окрашенные	4,75%	1,0	4,75%	10%	0,48%
Полы	из плит ДСП. бетонные. Полы выполнены не полностью на 2-м этаже здания	3,02%	0,9	2,72%	5%	0,14%
Отделка	обшивка гипсокартон. листы, окраска. Работы по отделке выполнены не в полном объеме	5,20%	0,7	3,64%	5%	0,18%
Прочее	дерево. Работы по обустройству веранд, крылец. террас и пр. выполнены не полностью	33,89%	0,6	20,33%	15%	3,05%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства в том числе:						
Отопление и вентиляция	газ. котел, естеств. Выполнены не в полном объеме, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта.	1,57%	0,8	1,26%	5%	0,06%
Водоснабжение и канализация	центральные. Выполнены не в полном объеме, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта.	2,63%	0,4	1,05%	10%	0,11%
Электроснабжение	центральные. Выполнены частично, требуется инспекция в виду длительного срока нахождения в состоянии «остановки строительных работ» без проведения консервации объекта	0,84%	0,0	0,00%		0,00%
Слаботочные устройства	нет	0,28%	0,0	0,00%		0,00%
Итого:		100%		81%		7%
Степень готовности ОНС на дату оценки	гр. 5					81%
Физический износ объекта на дату оценки округленно	(ИТОГО гр. 7 * 100/ ИТОГО гр. 5)					8%

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 57. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС НА ДАТУ ОЦЕНКИ
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
Аналог ²¹		УПБС-2001, разд. 10, табл. 10.4
Справочная стоимость единицы измерения объекта-аналога по состоянию на 01.01.2000г. $C_{ед}$	руб./кв.м	4 113
Поправка на соотношение строительного объема и общей площади		1,000
Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ ²²		10,727
Стоимость единицы измерения объекта с поправками	руб./кв.м	44 116
Количество единиц сравнения	кв.м	234,60
Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки	руб.	10 349 552
Прибыль застройщика	% руб.	30% 3 104 866
Восстановительная стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя	руб.	13 454 418
Степень готовности ОНС (удельный вес завершенности конструкций и видов работ)	%	81%
Стоимость строительных конструкций с учетом завершенности строительства в ценах на дату оценки	руб.	10 945 573
Износ общий	%	8%
<i>в том числе:</i>		
физический	%	8%
функциональный	%	0%
внешний	%	0%
Стоимость ОНС с учетом накопленного износа в ценах на дату оценки, без учета НДС	руб.	10 069 927
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	–
Стоимость ОНС с учетом стоимости земельного участка в ценах на дату оценки, без учета НДС	руб.	10 069 927
Итоговая стоимость ОНС по затратному подходу (округленно), без учета НДС	руб.	10 070 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

²¹ Башкатов В.С., Башкатов В.В. Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001). – С.-П.: ООО «Санкт-Петербургский региональный центр по ценообразованию в строительстве» (РЦЦС СПб), 2009. – 864 с.

²² Поправка на изменение цен на дату оценки $K_{инфл.}$ определена в соответствии с ежеквартальными региональными индексами пересчета базисной стоимости строительно-монтажных работ и ремонтно-строительных работ по объектам строительства к уровню цен в базе ТЕР-2001, на февраль 2016 г. Источник: Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 февраля 2016 г. № КЦ/2016-02ти, <http://www.e-smeta.ru/index/865-indexy-smr-goryachkin-febre2016.html>



Определение рыночной стоимости строений (ОНС) в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнительного анализа (рыночный подход) основывается на принципе замещения, который имеет в своей основе предположение, что за выставленный на рынке объект или услугу благоразумный покупатель заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект или услугу.

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка недвижимости, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Для оценки рыночной стоимости строений в составе объекта оценки, представляющих собой объекты незавершенного строительства (ОНС) – здания (дачи) разной степени готовности, расположенные по адресам: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, д. 16, д.20. и д. 31, использован модифицированный метод сравнительных продаж, предложенный и описанный в работе А. В. Байковской «Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства как инструмент выявления эффективности государственно-частного партнерства», опубликованной в журнале «Экономический анализ: Теория и практика» №46 (253) – 2011.

Сравнительный подход при оценке незавершенных объектов имеет крайне ограниченное применение из-за сложности расчета поправочных коэффициентов. Однако при разработке дополнительных критериев исследования, сравнительный подход становится доступным к применению и, более того, рыночная стоимость, полученная на основе этого подхода, будет отражать стоимость оцениваемого объекта с учетом сложившейся рыночной ситуации месторасположения объекта и факторов, влияющих на формирование этой стоимости.

Выбор сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта незавершенного строительства в первую очередь определяется степенью готовности объекта: если степень готовности объекта ниже 15 %, то наиболее достоверными методами расчета рыночной стоимости такого объекта будут методы затратного подхода.

Для объектов со степенью готовности выше 15% применение модифицированного метода позволяет рассчитать в рамках сравнительного подхода рыночную стоимость при отсутствии на рынке прямых объектов-аналогов, не завершенных строительством, но при достаточном количестве аналогичных завершенных объектов. Такой метод можно охарактеризовать как *метод стоимости воспроизводства по аналогам*.

Метод стоимости воспроизводства по аналогам целесообразно применять при работе с функционально и архитектурно ординарными объектами строительства, т. е. если оценивается, например, недостроенный объект типового жилищного строительства, то и сравнение происходит с аналогичным выстроенным объектом. При этом расчет рыночной стоимости объекта аналога может быть осуществлен посредством применения в качестве базы расчета средней рыночной стоимости 1 кв. м площади объекта-аналога с черновой отделкой.



Актуальность метода воспроизводства по аналогам заключается в том, что он позволяет обоснованно применить сравнительный подход при расчете рыночной стоимости объектов незавершенного строительства.

Последовательность выполнения оценки стоимости прав на объект незавершенного строительства, степень готовности которых превышает 15%, с позиции сравнительного подхода приведена ниже.

Алгоритм расчета:

1. Анализ рынка.
2. Выбор объектов-аналогов (при отсутствии прямой ценовой информации о продаже/предложении возможно применение средних рыночных цен в соответствии с анализом рынка).
3. Внесение соответствующих корректировок на отличие аналогов от объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости воспроизводства объекта в целом (завершенного строительством) посредством умножения расчетной или средней рыночной стоимости 1 кв. м объекта-аналога на общую площадь объекта оценки по проекту.
5. Внесение корректировок учитывающих отличие аналога завершенного строительством от объекта оценки, которые невозможно учесть на 3 этапе.
6. Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительства посредством умножения стоимости объекта аналога завершенного строительством на степень готовности объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости объектов незавершенного строительства (ОНС) – строений в составе объекта оценки в настоящем Отчете был использован *модифицированный метод сравнения продаж* сравнительного подхода (метод *воспроизводства по аналогам*).

Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);



- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.

Расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки (ОНС) с использованием сравнительного подхода

В составе объекта оценки имеются следующие строения:

- ОНС – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:24;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20, расположено на земельном участке, общей площадью 2 738 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:26;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:29;
- ОНС – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А, расположено на земельном участке, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый номер: 78:38:0022441:36.

Имущество, представленное к оценке, имеет нежилое назначение и представляет собой здания (дачи) разной степени готовности, расположенные по адресам: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, д. 16, д.20. и д. 31 (территория элитного коттеджного поселка «Мариньи»).



На дату оценки все оцениваемые строения является объектами незавершенного строительства (ОНС).

Для определения рыночной стоимости ОНС в настоящем Отчете применен модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода (*метод воспроизводства по аналогам*).

Для определения рыночной стоимости ОНС были изучены рынки жилой и коммерческой недвижимости г. Зеленогорска, а также других пригородов Санкт-Петербурга и Ленинградской области в целом, в сегментах – загородная недвижимость под ИЖС, САД, дачи. Для повышения достоверности полученных результатов, объекты-аналоги выбирались непосредственно в черте г. Зеленогорска, максимально близко расположенные к объекту оценки.

Для определения средней рыночной стоимости 1 кв. м загородной недвижимости (дач) использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Методология применения метода сравнения продаж описана выше в разделе «Определение рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки».

Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв. м площади) загородной недвижимости (дач)

Для определения рыночной стоимости строений в составе объекта оценки – зданий (дач) разной степени готовности, расположенных по адресам: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, д. 16, д.20. и д. 31, принадлежащих на праве собственности ООО «МАРИНЬИ» использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Методология применения метода сравнения продаж сравнительного подхода описана выше.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) прямых сопоставимых аналогов – незавершенных строительством загородных домов и дач. В то же время, в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) присутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) «готовых» объектов недвижимости в указанном сегменте, как на первичном, так и на вторичном рынках, что позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки – строений - зданий (дач), как если бы они были завершены строительством.

Исследование рынков жилой и коммерческой недвижимости г. Зеленогорск в сегменте загородной недвижимости позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав собственности на аналогичные объекты. Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Уровень цен на сопоставимые объекты загородной недвижимости существенно колеблется в зависимости от месторасположения, престижности, транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.



При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также другая информация сети Интернет: www.redapple Realty.ru, www.poselkispb.ru, www.cottagespb.ru, <http://www.arendator.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://zdanie.info/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.classifieds24.ru/>, <http://www.realtymag.ru/>, <http://www.irm.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались объекты загородной недвижимости, расположенные в поселках De-Luks класса, имеющие хорошую транспортную доступность и расположенные в пределах г. Зеленогорска. То есть аналоги подбирались по наиболее близким факторам, таким как назначение, наличие необходимых коммуникаций, транспортная доступность, инфраструктура, престижность местоположения, и иным характеристикам, обеспечивающим объектам-аналогам необходимый уровень сопоставимости с объектом оценки.

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

В результате были отобраны четыре наиболее сопоставимых объекта-аналога с учетом местоположения, правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик оцениваемых строений (см. **Таблица 61**).

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупная выборка по купле-продаже объектов-аналогов была проанализирована на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

В настоящем Отчете земельные участки оцениваются отдельно, то есть оценка строений осуществляется без учета стоимости земельных участков, в том числе «пятен» застройки под ними. При этом в состав выбранных объектов-аналогов, входит стоимость земельных участков. Учитывая сказанное, цены предложения объектов-аналогов были скорректированы на стоимость входящих с их состав земельных участков.

Расчет доли стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости объектов аналогов производился индивидуально для каждого объекта-аналога, с учетом площади входящего в его состав земельного участка. Все принятые к расчетам объекты-аналоги расположены в коттеджном поселке Мариньи. Поскольку в объявлениях о продаже объектов-аналогов отсутствуют сведения о размере земельного участка в составе домовладения, то для расчетов было принято допущение, что площадь земельного участка в составе объектов-аналогов соответствует средней площади земельных участков в составе домовладений по среднестатистическим рыночным данным. Оценщика известно, что в поселке «Мариньи» земельные участки составляют от 2000 до 3000 кв.м., средняя площадь участка – 2 500 кв.м.

Таким образом, для расчёта корректировки объектов-аналогов на стоимость входящих в их состав земельных участков средняя площадь участка – 2 500 кв.м., а стоимость 1 кв. м общей площади в размере расчётной величины рыночной стоимости 1 кв. м площади свободного земельного участка сопоставимой площади, а именно – 3 558 руб. (рас-



чет см. разделе «Определение рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки»).

Цены предложения стоимости 1 кв. м площади объектов-аналогов, принятые оценщиками для дальнейшего расчета рыночной стоимости оцениваемых строений, были скорректированы на стоимости земельных участков в составе общей стоимости объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости земельных участков в составе цен предложений на объекты-аналоги (поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога)

Для расчета доли стоимости, приходящейся на земельный участок, в общей стоимости объектов аналогов использовался *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Выбор аналогов, описание процедуры расчетов, описание и последовательность введения корректировок при расчете рыночной стоимости земельных участков в составе стоимости объектов-аналогов представлены выше в разделе «Определение рыночной стоимости земельных участков в составе объекта оценки».

Сведения о площади и местоположении земельных участков в составе объектов-аналогов представлены ниже (см. **Таблица 61**) во вторичной выборке объектов-аналогов оцениваемых строений.

С учетом допущения, для расчетов величин корректировок объектов-аналогов на стоимость входящих в их состав земельных участков принята средняя площадь участка – 2 500 кв.м., а стоимость 1 кв. м общей площади – 3 558 руб.

Расчет цены предложения объектов аналогов, скорректированной на величину поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога, представлен в таблице ниже (см. **Таблица 58**).

Таблица 58. РАСЧЕТ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ НА ВЕЛИЧИНУ ПОПРАВКИ НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Общая площадь объекта-аналога	кв.м	310	310	349	346
Общая площадь земельного участка в составе объекта-аналога	кв.м	2 500	2 500	2 500	2 500
Цена продажи/ предложения с учетом НДС	руб.	66 500 000	66 500 000	58 000 000	47 000 000
Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога	руб.	8 895 000	8 895 000	8 895 000	8 895 000
Цена продажи/ предложения с учетом НДС	руб./кв.м	214 516	214 516	166 284	136 035
Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога	руб./кв.м	3 558	3 558	3 558	3 558
Цена продажи/ предложения с учетом НДС и поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога (без учета стоимости земельного участка)	руб.	57 605 000	57 605 000	49 105 000	38 105 000
Цена продажи/ предложения с учетом НДС и поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога (без учета стоимости земельного участка)	руб./кв.м	185 823	185 823	140 783	110 289

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- НДС в составе цены;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Местоположение;
- Транспортная доступность;
- Состояние объекта;
- Качество внутренней отделки
- Поправка на материал стен (несущих конструкций)
- Поправка на масштаб.

Обоснование введения корректировок

НДС в составе цены. Поскольку цены предложения объектов-аналогов включают НДС, для данного всех объектов-аналогов цена предложения были скорректированы на величину НДС (18%).

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.10.2015 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 59**)²³.

²³ Источник: Интернет портал Statrielt (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/155-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-po-vidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-10-2015-goda>)*

**Таблица 59 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ**

А. Продажи:				
	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2.	Зданий и помещений:			
2.1.	Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,89	0,99	0,94 (для новостроек - 0,97)
2.2.	Индивидуальных жилых домов, коттеджей, квартир в таунхаусах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инженерной инфраструктуры, конструкции, общей площади и технического состояния дома, а также площади и благоустройства земельного участка	0,90	0,96	0,93
2.3.	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,98	0,97
2.4.	Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	0,94
2.5.	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	0,93
2.6.	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,83	0,95	0,89
2.7.	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,76	0,92	0,84
2.8.	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,90	0,85
2.9.	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,80	0,94	0,87

*Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитические данные
«Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений
по видам объектов по данным на 01.10.2015 года»*

Корректировка на торг при продаже загородной недвижимости согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 4%-10%, среднее значение составляет 7%.

Значение скидок на торг, представленных в таблице выше, не учитывают вознаграждение (комиссионные) риэлтерских агентств и частных риэлторов, которые могут составлять существенные суммы, тем самым завышая стоимость предложения объектов, реализуемых через посредников.

Все объекты-аналоги реализуются через риэлтерские агентства или частных риэлторов, готовых предоставить покупателю в сложившихся условиях стагнации рынка дополнительные скидки с цены предложения.

По данным статистики, также представленным на портале Statrielt, величина комиссионных риэлтерского агентства в части поиска покупателя на коммерческий объект недвижимости, с учетом размещения рекламных материалов составляет от 3% – до 7%, в среднем – 5%²⁴ от стоимости продажи коммерческого объекта.

В расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 12%, рассчитанная как сумма значения скидки на торг, принятая на уровне среднего – 7%, увеличенная на величину премии привлекаемого к продаже риэлтерского агентства или частного риэлтора, принятая также на уровне среднего значения – 5% (таким образом, корректировка на торг = 7% + 5% = 12%).

Таким образом, в расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – -12%.

²⁴ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/178-tarify-na-rieltorskie-uslugi) (<http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-i-kvartala-2015-goda/178-tarify-na-rieltorskie-uslugi>)



Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Местоположение. Поскольку все аналоги расположены в границах поселка Марины г. Зеленогорска, как и оцениваемые строения, имеют хорошую транспортную доступность, то корректировка по фактору – местоположение не проводилась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на износ /состояние объекта. Все объекты-аналоги сопоставимы состоянию объектов оценки принятому согласно допущению модифицированного метода сравнения продаж сравнительного подхода (метода воспроизводства по аналогам). Все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, полностью завершены строительством, выведены под чистовую отделку. Корректировка по фактору, характеризующему износ, не проводилась.

Поправка на материал стен (несущих конструкций). Так как у объектов-аналогов имеются отличия от оцениваемых строений по группам капитальности, то в расчетах применялась поправка на материал стен (несущих конструкций). Поправочные коэффициенты приведены в приложении к сборникам УПВС.

Поправочные коэффициенты на отличие в группе капитальности

Группа капитальности	Поправочные коэффициенты					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Поправка на масштаб.

Корректировка по данному фактору не проводилась при расчете рыночной стоимости восстановления 1 кв. м площади строений, расположенных по адресам: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, д. 16, д.20. В данном случае все объекты-аналоги сопоставимы по площади с оцениваемыми строениями.

Корректировка по фактору «масштаб» применялась при расчете рыночной стоимости восстановления 1 кв. м площади строения, расположенного по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31.



Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м. В данном Отчете величина корректировки на масштаб принята по данным статистики о зависимости цены предложения объектов недвижимости от их площади, представленной на сайте компании «ФБК» (<http://www.fbk.ru>) (см. **Таблица 60**).

ТАБЛИЦА 60 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ВЕЛИЧИНУ ПЛОЩАДИ СТРОЕНИЙ

Соотношение площади рассматриваемого объекта и объекта аналога	Применяемая поправка, %	Соотношение площади рассматриваемого объекта и объекта аналога	Применяемая поправка, %
< 0,02	50	1,3 ~ 2	- 5
0,02 ~ 0,05	40	2 ~ 3	-10
0,05 ~ 0,1	30	3 ~ 5	- 15
0,1 ~ 0,2	20	5 ~ 10	- 20
0,2 ~ 0,3	15	10 ~ 20	- 30
0,3 ~ 0,5	10	20 ~ 50	- 40
0,5 ~ 0,75	5	> 50	- 50
0,75 ~ 1,3	0		

Источник: Данные Компании «ФБК» (<http://www.fbk.ru>)

Расчет рыночной стоимости единицы сравнения (1 кв. м площади) нежилых строений – зданий (дач) и последовательность введения корректировок приведены в таблицах ниже (см. **Таблица 62 – Таблица 65**).



Таблица 61. Вторичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов

Аналог №1

№	Адрес	Тип объекта	Район	Собщ, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
	ПРОДАЖА С-П, г. Зеленогорск	Нежилое (дача)	Курортный	310,0	66 500 000	214 516	Контактное лицо: Алекс сей Михай лов +7(812) 921-18- 80+7(905) 220-18- 16SkypeMail	Описание: Комфортабельная дача, выполненная в архитектурном стиле модерн. Здание состоит из двух ризалитов, эффектно распахнутых под большим углом. Наряду с этим здание имеет и изящную доминанту – смотровую площадку на крыше. Еще одной особенностью здания является наличие террасы в стиле геометрического модерна. Окна имеют сложную геометрическую форму (преобладают шестиугольные), благодаря чему создается ощущение удивительного архитектурного разнообразия. В центральной части здания выделяется эффектное стрельчатое окно с большой площадью остекления. Это окно вызывает романтические ассоциации с архитектурой средневековья. Балконы имеют разнообразную по типу линий геометрическую форму и богатую отделку. В оформлении фасада удачно сочетаются прямые и изогнутые линии, знаменуя собой слияние органического и северного модерна. Площадь первого этажа - 165,0 кв.м. Площадь второго этажа - 143,9 кв.м. Террасы - 94 кв.м. Общая площадь коттеджа (без террас) - 310 кв.м Тип предложения: продажа Коттеджный поселок: Марины Тип дома: газобетон Год постройки: - Лифт: без лифта Количество комнат: 1 Количество санузлов: 1 Высота потолков: - Состояние ремонта: под чистовую отделку Безопасность: видеонаблюдение огороженная территория забор служба охраны КПП со шлагбаумом Вид из окон: вид на поселок на лес Парковка: на территории Важные детали: -	http://www.redapple Realty.ru/country/detail/24/	февраль 2016





АНАЛОГ №2

№	Адрес	Тип объекта	Р-н	Собщ, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА	С-П, г. Зеленогорск	Нежилое (дача)	Курортный	310,0	66 500 000	214 516	Контактное лицо: Алексей Михайлов +7(812) 921-18-80+7(905) 220-18-6SkypeMail	<p>Комфортабельная дача, выполненная в архитектурном стиле модерн. Здание состоит из двух ризалитов, эффектно распахнутых под большим углом. Наряду с этим здание имеет и изящную доминанту – смотровую площадку на крыше. Еще одной особенностью здания является наличие террасы в стиле геометрического модерна.</p> <p>Окна имеют сложную геометрическую форму (преобладают шестиугольные), благодаря чему создается ощущение удивительного архитектурного разнообразия. В центральной части здания выделяется эффектное стрельчатое окно с большой площадью остекления. Это окно вызывает романтические ассоциации с архитектурой средневековья.</p> <p>Балконы имеют разнообразную по типу линий геометрическую форму и богатую отделку. В оформлении фасада удачно сочетаются прямые и изогнутые линии, знаменуя собой слияние органического и северного модерна.</p> <p>Площадь первого этажа - 165,0 кв.м. Площадь второго этажа - 143,9 кв.м. Террасы - 94 кв.м.</p> <p>Тип предложения: продажа Коттеджный поселок: Мариньи Тип дома: газобетон Год постройки: 2011 Лифт: без лифта Количество комнат: свободная планировка Количество санузлов: 3 Высота потолков: - Состояние ремонта: под чистовую отделку Безопасность: видеонаблюдение огороженная территория забор служба охраны КПП со шлаббаумом Вид из окон: вид на поселок на лес Парковка: на территории Важные детали: газоны</p>	http://www.redapple.realty.ru/country/detail/16/	февраль 2016





АНАЛОГ №3

№	Адрес	Тип объекта	Р-н	Собщ, кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
ПРОДАЖА										
	С-П, г. Зеленогорск	Нежилое (дача)	Курортный	348,8	58 000 000	166 284	Контактное лицо: Алексей Михайлов +7(812) 921-18-80+7(905) 220-18-16SkypeMail	Загородная вилла в стиле модерн с элементами национального романтизма. Использован принцип объемов разной высоты, что делает композицию очень динамичной. Главным элементом является вертикальная часть здания с высокой крышей сложной формы, увенчанная невысоким декоративным шпилем и придающая дому сходство с романтической усадьбой. Имеется лоджия, балконы и открытая терраса. Окна имеют как прямоугольную форму, так и арочную форму, благодаря чему композиция фасада приобретает еще большее разнообразие. Оконные переплеты выделяются на фоне светлого тона фасада. Очень богат и изыскан геометрический орнамент, использованный при отделке здания. Темный цвет крыши сообщает дому особую силуэтность и заметность на фоне окружающей природы. Площадь первого этажа - 176,0 кв.м. Площадь второго этажа - 145 кв.м. Террасы - 89,7 кв.м. Общая площадь коттеджа (без террас) - 348,8 кв.м. Тип предложения: продажа Коттеджный поселок: Марины Тип дома: газобетон Год постройки: - Лифт: без лифта Количество комнат: 1 Количество санузлов: 1 Высота потолков: - Состояние ремонта: под чистовую отделку Безопасность: видеонаблюдение огороженная территория забор служба охраны КПП со шлагбаумом Вид из окон: вид на поселок на лес Парковка: на территории Важные детали: -	http://www.redapple.realty.ru/country/detail/20/	февраль 2016





АНАЛОГ №4

№	Адрес	Тип объекта	Р-н	Собщ. кв. м	Цена с НДС, руб.	Цена с НДС, руб./кв.м.	Контакты	Комментарий	Источник информации	Дата объявления
---	-------	-------------	-----	-------------	------------------	------------------------	----------	-------------	---------------------	-----------------

ПРОДАЖА

С-П, г.
Зеленогорск

Нежилое
(дача)

Курортный

345,5

47 000 000

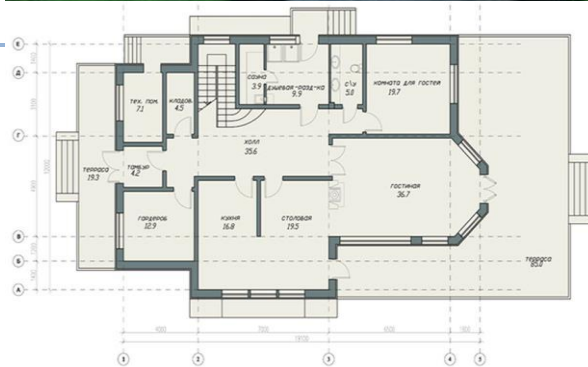
136 035

Контактное
лицо: Алекс
сей Михай
лов +7(812)
921-18-
905)
18-
eMail

Комфортабельная дача в стиле северный модерн. Здание имеет характерную асимметричную композицию. Фасад отделан орнаментальными узорами в стиле начала XX века. Здание характеризуется разнообразием декора. Линии разной формы создают причудливую игру в отделке фасада. Высокие крытые балконы тонко стилизованы под народную архитектуру, оставаясь при этом в традициях модерна XX века. Крыша прорезана чердачными окнами. Мезонин венчает круглая башня с флюгером. Скаты крыши имеют уступчивую форму, создавая приятный для глаза ритм. Площадь первого этажа - 175,8 кв.м. Площадь второго этажа - 169,7 кв.м. Террасы - 104,3 кв.м. Общая площадь коттеджа (без террас) - 345,5 кв.м.

<http://www.redappliance.ru/country/detail/11/>

февраль 2016



Тип предложения: продажа
Коттеджный поселок: Марины
Тип дома: каркасный
Год постройки: 2009
Лифт: без лифта
Количество комнат: 1
Количество санузлов: 1
Высота потолков: -
Состояние ремонта: под чистовую отделку
Безопасность: видеонаблюдение
огороженная территория
забор
служба охраны
КПП со шлагбаумом
Вид из окон: вид на поселок
на лес
Парковка: на территории
Важные детали: терраса

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 62. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м площади строения общей площадью 359 кв. м, КАК ЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ (СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ПО АНАЛОГАМ), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КУРОРТНЫЙ РАЙОН, Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, УЛ. 1-Я ПЛЯЖЕВАЯ, Д. 10, ЛИТ А, И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый
			объект 1 А1	объект 2 А2	объект 3 А3	объект 4 А4
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб. руб./кв.м	ОО (д.10)	57 605 000 185 823	57 605 000 185 823	49 105 000 140 783	38 105 000 110 289
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Тип объекта		Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Местоположение		Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 10, л. А Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Износ/состояние объекта/		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Качество внутренней отделки		под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Материал стен (группа капитальности)		V	II	II	II	V
Корректировка		деревянный	газобетон	газобетон	газобетон	каркасный
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		-20%	-20%	-20%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		110 864	110 864	83 992	82 250
Поправка на масштаб	кв.м	359	310	310	349	346
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		110 864	110 864	83 992	82 250
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		110 864	110 864	83 992	82 250
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	3,99		1,00	1,00	1,00	1,00
$\sum X_i / X_i$	16,00		4,000136	4,000136	3,999259121	4,000468
Вес	1,00		0,250008518	0,250008518	0,249953692	0,250029273
Итоговая стоимость объекта (среднеарифметическое значение)	руб./м.кв.		96 993			
Стоимость объекта без учета НДС	руб.		34 820 401			

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 63. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м ПЛОЩАДИ СТРОЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 361,9 кв. м, КАК ЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ (СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ПО АНАЛОГАМ), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КУРОРТНЫЙ РАЙОН, Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, УЛ. 1-я ПЛЯЖЕВАЯ, Д. 20, ЛИТ А, И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО (д.20)	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый
			объект 1 А1	объект 2 А2	объект 3 А3	объект 4 А4
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб. руб./кв.м		57 605 000 185 823	57 605 000 185 823	49 105 000 140 783	38 105 000 110 289
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Тип объекта		Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Местоположение		Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 20, л. А Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Износ/состояние объекта/		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Качество внутренней отделки		под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Материал стен (группа капитальности)		V	II	II	II	V
		деревянный	газобетон	газобетон	газобетон	каркасный
Корректировка			-20%	-20%	-20%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		110 864	110 864	83 992	82 250
Поправка на масштаб	кв.м	361,90	310	310	349	346
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		110 864	110 864	83 992	82 250
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		110 864	110 864	83 992	82 250
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	3,99		1,00	1,00	1,00	1,00
$\sum X_i/X_i$	16,00		4,000136	4,000136	3,999259	4,000468
Вес	1,00		0,250008518	0,250008518	0,249953692	0,250029273
Итоговая стоимость объекта (среднеарифметическое значение)	руб./м.кв.	96 993				
Стоимость объекта без учета НДС	руб.	35 101 680				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 64. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м ПЛОЩАДИ СТРОЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 234,6 кв. м, КАК ЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ (СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ПО АНАЛОГАМ), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КУРОРТНЫЙ РАЙОН, Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, УЛ. 1-Я ПЛЯЖЕВАЯ, Д. 31, ЛИТ А, И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО (д.31)	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый
			объект 1 А1	объект 2 А2	объект 3 А3	объект 4 А4
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб. руб./кв.м		57 605 000 185 823	57 605 000 185 823	49 105 000 140 783	38 105 000 110 289
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Тип объекта		Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Местоположение		Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 31, л. А Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Износ/состояние объекта/		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Качество внутренней отделки		под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Материал стен (группа капитальности)		V	II	II	II	V
		деревянный	газобетон	газобетон	газобетон	каркасный
Корректировка			-20%	-20%	-20%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		110 864	110 864	83 992	82 250
Поправка на масштаб	кв.м	234,60	310	310	349	346
Корректировка			5%	5%	5%	5%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		116 407	116 407	88 192	86 362
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		116 407	116 407	88 192	86 362
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	3,99		1,00	1,00	1,00	1,00
$\sum X_i/X_i$	16,00		4,000143	4,000143	3,999222	4,000492
Вес	1,00		0,250008944	0,250008944	0,249951373	0,250030739
Итоговая стоимость объекта (среднеарифметическое значение)	руб./м.кв.	101 842				
Стоимость объекта без учета НДС	руб.	23 892 232				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 65. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м площади строения общей площадью 330,8 кв. м, КАК ЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ (СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ПО АНАЛОГАМ), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А, И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО (д.16)	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый	Сопоставимый
			объект 1 А1	объект 2 А2	объект 3 А3	объект 4 А4
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб. руб./кв.м		57 605 000 185 823	57 605 000 185 823	49 105 000 140 783	38 105 000 110 289
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		157 477	157 477	119 307	93 466
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Тип объекта		Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)	Нежилое (дача)
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Местоположение		Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 16, л. А Курортный р-н Коттеджный пос. Мариньи	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Износ/состояние объекта/		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Качество внутренней отделки		под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку	под чистовую отделку
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	82 250
Материал стен (группа капитальности)		II	II	II	II	V
Корректировка		кирпич	газобетон	газобетон	газобетон	каркасный
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	102 812
Поправка на масштаб	кв.м	330,80	310	310	349	346
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	102 812
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		138 580	138 580	104 990	102 812
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	3,99		1,00	1,00	1,00	1,00
$\sum X_i / X_i$	16,00		4,000171	4,000171	3,999074	4,000586
Вес	1,00		0,250010651	0,250010651	0,249942093	0,250036606
Итоговая стоимость объекта (среднеарифметическое значение)	руб./м.кв.	121 241				
Стоимость объекта без учета НДС	руб.	40 106 548				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Расчет итоговой величины рыночной стоимости строений в составе объекта оценки (ОНС) с использованием сравнительного подхода**

В настоящем разделе производится расчет итоговой величины рыночной стоимости оцениваемых объектов незавершенного строительства с учетом средних рыночных показателей стоимости единиц сравнения, полученных расчетным путем, и площадей зданий.

Для определения рыночной стоимости ОНС в настоящем отчете применен модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода (*метод воспроизводства по аналогам*).

Стоимость воспроизводства для четырех зданий (дач) рассчитана на единицу сравнения – 1 кв. м площади строения, с учетом корректировок методом прямого сравнения продаж.

Далее, для расчета итоговой рыночной стоимости ОНС, к стоимости воспроизводства 1 кв. м законченного строительством объекта применены корректировки по ряду ценнообразующих факторов, относимых к состоянию строения в целом и не учтенных при оценке рыночной стоимости воспроизводства, описанной в предыдущих разделах настоящего параграфа.

Для приведения стоимости законченного строительством объекта к действительному состоянию объектов оценки на дату оценки, а именно к состоянию незавершенных строительством строений разной степени готовности, применены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- Состояние объекта (поправка на затраты по устранению порчи конструкций, материалов и оборудования вследствие нарушения правил консервации и охраны объекта);
- Ликвидность (в связи с банкротством, неопределенностью сроков строительства, испорченной репутацией, торгами и массовостью продажи в сжатые сроки, пр.);
- Степень готовности объекта незавершенного строительства.

Обоснование введения корректировок

Состояние объекта (поправка на затраты по устранению дефектов строительства и порчи элементов конструкции, внешней отделки и пр. вследствие длительного нахождения строения без консервации и охраны). Данная поправка в настоящем Отчете не применялась. Несмотря на длительное нахождение объектов оценки в состоянии остановки строительства, без проведения консервации строений, как показал визуальный осмотр, все оцениваемые здания находятся в хорошем состоянии. Наличие скрытых дефектов при оценке ОНС не учитывалось, предполагается, что возможные скрытые недостатки, существенно влияющие на величину рыночной стоимости объектов оценки, на дату оценки отсутствуют.



Ликвидность (в связи с банкротством, неопределенностью сроков строительства, испорченной репутацией, торгами и массовостью продажи в сжатые сроки, пр.).

По мнению риелторов и аналитиков при увеличении сроков строительства на один год дисконт лежит, как правило, в диапазоне 14-18%, но эта величина в значительной степени зависит от общей конъюнктуры рынка недвижимости и стоимости заемных средств. Так при падении цен на недвижимость этот дисконт может достигать до 30 и более процентов. При увеличении сроков на 2 года дисконт от стоимости 1 кв. м готовой недвижимости составит примерно 35-40%. Что касается домов с действительно большими проблемами, то для них стоимость прав вообще может стремиться к нулю²⁵.

На основании выше сказанного корректировка на ликвидность принята экспертно в размере – 25%.

Степень готовности объекта незавершенного строительства (ОНС). Стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась с учетом степени готовности объекта незавершенного строительства²⁶. Степень готовности определена расчетно, посредством корректировки удельных показателей веса конструктивных элементов в общем объеме строительства здания на степень реально выполненных на дату оценки СМР (см. **Таблица 38, Таблица 44, Таблица 50, Таблица 56**), и составила на дату оценки для ОНС по адресу: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А – 94%, для остальных ОНС, расположенных по адресам: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, д. 20 и д. 31 – 81% (округленная величина).

Расчет рыночной стоимости объектов незавершенного строительства (ОНС) - зданий (дач) в составе объекта оценки по сравнительному подходу и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблицах (см. **Таблица 66 – Таблица 69**).

Таким образом, рыночная стоимость строений в составе объекта оценки (ОНС), рассчитанная по сравнительному подходу, на дату оценки без учета НДС округленно составила:

85 416 тыс. руб.

(Восемьдесят пять млн. четыреста шестнадцать тыс. руб.)

²⁵ http://www.domkontrol.ru/all_about_new_buildings.php?id=31

²⁶ Корректировка введена по методике применения модифицированного метода сравнительных продаж, предложенной и описанной в работе А. В. Байковской «Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства как инструмент выявления эффективности государственно-частного партнерства», опубликованной в журнале «Экономический анализ: Теория и практика» №46 (253) – 2011.



Таблица 66. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 359 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КУРОРТНЫЙ РАЙОН, Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, УЛ. 1-Я ПЛЯЖЕВАЯ, Д. 10, ЛИТ А, ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
ОНС – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А, Общая площадь	кв. м	359
Стоимость завершеного строительством объекта (стоимость воспроизводства по аналогам) на дату оценки, без учета НДС	руб./м кв.	96 993
	руб.	34 820 401
Корректировки, относимые на все здание		
<i>Состояние объекта (Затраты по устранению порчи конструкций, материалов и оборудования вследствие нарушения правил консервации и охраны объекта)</i> Корректировка	%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	34 820 401
<i>Ликвидность (банкротство, неопределенность сроков строительства, испорченная репутация, торги и массовая продажа в сжатые сроки, пр.)</i> Корректировка		-25%
Скорректированная стоимость	руб.	26 115 301
Степень готовности объекта незавершенного строительства (ОНС)		
Степень готовности объекта незавершенного строительства (ОНС)	%	81%
Стоимость объекта незавершенного строительства с учетом степени готовности	руб.	21 245 580
Итоговая стоимость объекта незавершенного строительства, полученная по сравнительному подходу (округленно)	руб.	21 246 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 67. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 330,8 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КУРОРТНЫЙ РАЙОН, Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, УЛ. 1-Я ПЛЯЖЕВАЯ, Д. 16, ЛИТ А, ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
ОНС – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А, Общая площадь	кв. м	330,8
Стоимость завершеного строительством объекта (стоимость воспроизводства по аналогам) на дату оценки, без учета НДС	руб./м кв.	121 241
	руб.	40 106 548
Корректировки, относимые на все здание		
<i>Состояние объекта (Затраты по устранению порчи конструкций, материалов и оборудования вследствие нарушения правил консервации и охраны объекта)</i> Корректировка	%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	40 106 548
<i>Ликвидность (банкротство, неопределенность сроков строительства, испорченная репутация, торги и массовая продажа в сжатые сроки, пр.)</i> Корректировка		-25%
Скорректированная стоимость	руб.	30 079 911
Степень готовности объекта незавершенного строительства (ОНС)		
Степень готовности объекта незавершенного строительства (ОНС)	%	94%
Стоимость объекта незавершенного строительства с учетом степени готовности	руб.	28 174 950
Итоговая стоимость объекта незавершенного строительства, полученная по сравнительному подходу (округленно)	руб.	28 175 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 68. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 361,9 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КУРОРТНЫЙ РАЙОН, Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, УЛ. 1-я ПЛЯЖЕВАЯ, Д. 20, ЛИТ А, ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
ОНС – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20, Лит А,		
Общая площадь	кв. м	361,9
Стоимость завершеного строительством объекта (стоимость воспроизводства по аналогам) на дату оценки, без учета НДС	руб./м кв.	96 993
	руб.	35 101 680
Корректировки, относимые на все здание		
<i>Состояние объекта (Затраты по устранению порчи конструкций, материалов и оборудования вследствие нарушения правил консервации и охраны объекта)</i>		
Корректировка	%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	35 101 680
<i>Ликвидность (банкротство, неопределенность сроков строительства, испорченная репутация, торги и массовая продажа в сжатые сроки, пр.)</i>		
Корректировка		-25%
Скорректированная стоимость	руб.	26 326 260
Степень готовности объекта незавершенного строительства (ОНС)		
Степень готовности объекта незавершенного строительства (ОНС)	%	81%
Стоимость объекта незавершенного строительства с учетом степени готовности	руб.	21 417 202
Итоговая стоимость объекта незавершенного строительства, полученная по сравнительному подходу (округленно)	руб.	21 417 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 69. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 234,6 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КУРОРТНЫЙ РАЙОН, Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, УЛ. 1-я ПЛЯЖЕВАЯ, Д. 31, ЛИТ А, ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
ОНС – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А,		
Общая площадь	кв. м	234,6
Стоимость завершеного строительством объекта (стоимость воспроизводства по аналогам) на дату оценки, без учета НДС	руб./м кв.	101 842
	руб.	23 892 232
Корректировки, относимые на все здание		
<i>Состояние объекта (Затраты по устранению порчи конструкций, материалов и оборудования вследствие нарушения правил консервации и охраны объекта)</i>		
Корректировка	%	0%
Скорректированная стоимость	руб.	23 892 232
<i>Ликвидность (банкротство, неопределенность сроков строительства, испорченная репутация, торги и массовая продажа в сжатые сроки, пр.)</i>		
Корректировка		-25%
Скорректированная стоимость	руб.	17 919 174
Степень готовности объекта незавершенного строительства (ОНС)		
Степень готовности объекта незавершенного строительства (ОНС)	%	81%
Стоимость объекта незавершенного строительства с учетом степени готовности	руб.	14 577 785
Итоговая стоимость объекта незавершенного строительства, полученная по сравнительному подходу (округленно)	руб.	14 578 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием доходного подхода

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

Строения в составе объекта оценки – здания (дачи), на дату оценки являются объектами незавершенного строительства. Застройщик – собственник объектов оценки является банкротом и не обладает финансовыми ресурсами для завершения строительства. Результаты настоящей оценки будут использованы для реализации объектов оценки на торгах в процедуре конкурсного производства. Таким образом, планы и финансовые возможности потенциального покупателя данного имущества на дату оценки не известны.

На основании вышеизложенного не возможно корректно установить и определить основные показатели и величины (период прогнозирования, величину доходов и расходов, ставку дисконтирования и т.д.), которые ложатся в основу расчетов и выводов при использовании методов доходного подхода.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщики приняли решение отказаться от его применения в данном Отчёте.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости строений в составе объекта оценки (ОНС) доходный подход не применялся.



Согласование результатов расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки (ОНС), полученных с использованием затратного и сравнительного подходов

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов рыночной стоимости ОНС, полученных с использованием различных подходов, учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости строений в составе объекта оценки (ОНС) использовались затратный и сравнительный подходы, доходный подход не применялся.

Практика показывает, что затратный подход к оценке объектов незавершенного строительства, является основным. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили затратному подходу весовой коэффициент – 50%.

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность. Так как оцениваемые незавершенные строительством строения – здания (дачи) являются архитектурно ординарными объектами строительства, а также ввиду того, что в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеется достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) готовых загородных домостроений с черновой отделкой в г. Зеленогорске, оценщики сочли возможным применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости ОНС. Несмотря на большие сроки экспозиции, такие объекты находят своего покупателя и на текущий момент являются хорошим ориентиром для целей ценообразования. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили сравнительному подходу весовой коэффициент – 50%.

При проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался, поскольку в соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.



Согласование результатов оценки по каждой по каждой позиции осуществлялось по формуле:

$$C_p = C_{зп} \times k_{зп} + C_{сп} \times k_{сп} + C_{дп} \times k_{дп},$$

где

C_p – согласованная рыночная стоимость;

$C_{зп}$ – рыночная стоимость по затратному подходу;

$C_{сп}$ – рыночная стоимость по сравнительному подходу;

$C_{дп}$ – рыночная стоимость по доходному подходу;

$k_{зп}$ – весовой коэффициент по затратному подходу;

$k_{сп}$ – весовой коэффициент по сравнительному подходу;

$k_{дп}$ – весовой коэффициент по доходному подходу.

Расчет согласованной рыночной стоимости четырех строений в составе объекта оценки – незавершенным строительством зданий (дач) (ОНС), расположенных по адресам: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, д. 16, д. 20 и д. 31, представлен в таблице ниже (см. **Таблица 70**).

Таблица 70. РАСЧЕТ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОНС

Наименование	Примененные в процессе оценки подходы			Вес			Согласованная рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Рыночная стоимость по Затратному подходу на дату оценки без НДС, руб. (округленно)	Рыночная стоимость по Сравнительному подходу на дату оценки без НДС, руб. (округленно)	Рыночная стоимость по Доходному подходу на дату оценки без НДС, руб. (округленно)	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
ОНС – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А	14 639 000	21 246 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	17 942 000
ОНС – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А	21 083 000	28 175 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	18 087 000
ОНС – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20	14 757 000	21 417 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	12 324 000
ОНС – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м, назначение: нежилое, адрес: Курортный район, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А	10 070 000	14 578 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	24 629 000
ИТОГО:	60 549 000	85 416 000	–				72 982 000

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость строений в составе объекта оценки (ОНС) на дату оценки без учета НДС округленно составила:

72 982 000 руб.

(Семьдесят два млн. девятьсот восемьдесят две тыс. руб.)



Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе 11-ти земельных участков и 4-х строений (объектов незавершенного строительства – зданий (дач)), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы), и принадлежащих ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности, для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки:

- Земельный участок, общей площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район,



- г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
- Земельный участок, общей площадью 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Земельный участок, общей площадью 5 821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Земельный участок, общей площадью 2 917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицей);
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 10, Лит А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 20, Лит А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 31, Лит А;
 - Объект незавершенного строительства – здание (дача), общей площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. 1-я Пляжевая, д. 16, Лит А.

Оцениваемые имущественные права – права собственности.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС). В соответствии с п.п. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.



Итоговый результат оценки рыночной стоимости недвижимого имущества в составе 11-ти земельных участков и 4-х строений (объектов незавершенного строительства – зданий (дач)), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы), и принадлежащих ООО «МАРИНЬИ» на праве собственности, представлены в таблице ниже (см. **Таблица 71**).

Таблица 71 Рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки

Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Земельный участок, общ. площадью 2 762 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:24, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 3 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	9 827 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	9 827 000
Земельный участок, общ. площадью 2 739 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:26, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 5 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	9 745 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	9 745 000
Земельный участок, общ. площадью 2 942 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:29, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 8 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	9 542 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	9 542 000
Земельный участок, общ. площадью 2 171 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:36, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 15 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	7 399 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	7 399 000
Земельный участок, общ. площадью 2 575 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:37, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 16 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	9 162 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	9 162 000
Земельный участок, общ. площадью 2 721 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:39, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 18 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	9 681 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	9 681 000
Земельный участок, общ. площадью 2 524 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 19 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	8 980 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	8 980 000
Земельный участок, общ. площадью 2 525 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:41, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 20 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	8 984 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	8 984 000
Земельный участок, общ. площадью 2 466 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:42, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 21 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляже-	Не применялся (обоснованный отказ)	8 767 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	8 767 000



Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
вой улицы)							
Земельный участок, общ. площадью 5821 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:43, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 22 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	12 182 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	12 182 000
Земельный участок, общ. площадью 2917 кв. м, кадастровый (условный) номер 78:38:0022441:44, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, уч. 2 (юго-западнее пересечения Приморского шоссе и 4-й Пляжевой улицы)	Не применялся (обоснованный отказ)	10 379 000	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	10 379 000
Объект незавершенного строительства (Дача), общ. площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 10, л. А	14 639 000	21 246 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	17 942 000
Объект незавершенного строительства (Дача), общ. площадью 330,8 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 16, л. А	21 083 000	28 175 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	18 087 000
Объект незавершенного строительства (Дача), общ. площадью 361,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 20, л. А	14 757 000	21 417 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	12 324 000
Объект незавершенного строительства (Дача), общ. площадью 234,6 кв. м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Пляжевая ул., д. 31, л. А	10 070 000	14 578 000	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	24 629 000
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки							
Рыночная стоимость имущества ООО «МАРИНЬИ» на дату оценки без учета НДС – 18%				177 630 000 руб. (Сто семьдесят семь млн. шестьсот тридцать тыс. руб.)			

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета НДС округленно составила:

177 630 000 руб.

(Сто семьдесят семь млн. шестьсот тридцать тыс. руб.)



В разработке Отчета принимали участие специалисты-оценщики компании ООО «Авиа Бизнес Консалт». Копии документов об образовании представлены в Приложении.

ОЦЕНЩИКИ:

Генеральный директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 926665 от 07.04.2006г.
Институт профессиональной оценки/
Член НП «СМАО» от 01.02.2008г. рег. № 1774
кандидат экономических наук



М.М. Штрикунова

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Профессиональная оценка и
экспертиза объектов и прав собственности».
Специализация «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
ПП № 541115 от 31.07.2003г.
МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова/
Член НП «СМАО» от 25.01.2008г. рег. № 1635

О.М. Лебедева

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 718831 от 26.01.2005г.
Институт профессиональной оценки/
Член НП «СМАО», № в реестре 2556 от 23.07.2008 г.

В.А. Шаша



13. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ОЦЕНКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Налоговый кодекс Российской Федерации
3. Арбитражно-процессуальный Кодекс РФ 24 июля 2002 года N 95-ФЗ
4. Уголовный Кодекс (УК РФ) 13 июня 1996 года N 63-ФЗ
5. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
6. Федеральный закон РФ от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
7. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
8. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
9. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития 25 сентября 2014 г. №611)
11. Международные стандарты оценки
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс»
13. Стандарты Российского общества оценщиков
14. Федеральный закон РФ от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
15. Федеральный закон РФ от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
16. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизируемые группы»
17. Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
18. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р)
19. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р)



14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Москва, 1998г.
2. Оценка недвижимости. под редакцией профессора Грязновой А.Г., профессора Федотовой М.А., Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
3. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496с.
4. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
5. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 720с.
6. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: Имущественный подход: Учеб.-практ. пособие.– М.: Дело, 2000 – 224с.
8. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001. – 416с.
9. Организация и методы оценки предприятий (бизнеса): Учебник / Под ред. Кошкина В.И. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944с.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 512с.
11. Феррис, Кеннет, Пешеро, Барбара, Пети Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении.: Пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2003. – 256с.
12. Дамодаран Асват Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342с.
13. Трубочкина М.И. Управление затратами предприятия. – М.: ИНФРА-М, 2004. – 218с.
14. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил. Стр.156-162.
15. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. М.,Финстатформ, 1997г.
16. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Под ред. Рутгайзера М., Дело, 1998г.
17. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В.; под редакцией Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.
18. Индексы оптовых цен предприятий-производителей на отдельные виды энергетического и прочего оборудования, установленные Госкомстатом РФ.
19. Андрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-методическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 256с.
20. Петров В.И. Оценка стоимости земли: Учебное пособие. – М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005. – 172с.
21. Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года.
22. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов / Сост. Тапейцина А.С. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336с. – (Приложение к журналу «Консультант», 22 – 2003).
23. Научно-практический комментарий (постатейный) к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)»/ Под ред. проф. докт. юрид. наук Витрянского В.В. 2-й завод. – М.: Статут», 2004. – 1037с.
24. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 г. «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
25. Алтапов О.Г., Двойкина О.М. «Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений» МГО НЕФТЕКОМ, 1991. // Приложение 1 «Нормативный срок службы зданий, сооружений и их конструктивных элементов»
26. Сборники УПВС, Москва, 1970 г.
27. Постановление Государственного комитета СССР по делам строительства (ГОССТРОЙ СССР) от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек».
28. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», ЦСУ СССР, 1973 г.
29. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». «КО-ИНВЕСТ», Выпуск 83 (апрель 2013).
30. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». Издание третье переработанное и дополненное – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2004. – 648с.
31. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

15. ПРИЛОЖЕНИЕ