

ОТЧЕТ / 1067И/08.16-П

об определении рыночной и ликвидационной стоимостей
недвижимого имущества (застроенного земельного участка) для обращения в суд

АДРЕС ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА /

188680, ЛО, Всеволожский р-н, д. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, уч.12

АДРЕС ЖИЛОГО ДОМА

188680, ЛО, Всеволожский р-н, д. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, дом 12

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ /

05 августа 2016 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА /

12 августа 2016 г.

ЗАКАЗЧИК /

АО «КБ ДельтаКредит»

ИСПОЛНИТЕЛЬ /

ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»

СОДЕРЖАНИЕ

1.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	2
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	2
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	3
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
4.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
4.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	11
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	12
6.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК.....	12
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	13
6.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	13
-ОТСУТСТВИЕ ПОБЛИЗОСТИ КРУПНЫХ САДОВОДСТВ, ДЕРЕВЕНЬ, ГДЕ НАСЕЛЕНИЕ ЗЛОУПОТРЕБЛЯЕТ СПИРТНЫМИ НАПИТКАМИ И «ПРОМЫШЛЯЕТ» ВОРОВСТВОМ.....	14
6.6. КРАТКИЕ ВЫВОДЫ.....	19
7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	20
7.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ.....	20
7.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ	20
7.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	20
7.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	22
7.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	24
7.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	25
7.3.5. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ	26
7.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	26
7.4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	27
7.4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ЖИЛОГО ДОМА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 235,4 м ² (С УЧЕТОМ ВСЕХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ)	35
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	45
9. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	49
11. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ ..	55
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	69

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.1. Сведения о Заказчике

Заказчик	Акционерное Общество «Коммерческий Банк ДельтаКредит» (АО «КБ ДельтаКредит»)
ОГРН	1027739051988 Дата присвоения 01.07.2002 г.
ИНН/КПП	7705285534/775001001
Документ, удостоверяющий личность	к/с 3010181090000000110 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525110
Юридический адрес	125009, Российская Федерация, город Москва, улица Воздвиженка, дом 4/7, стр. 2

1.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ» (сокращенное наименование ООО «Эксперт груп»)
Юридический адрес организации (подразделения в г. Санкт-Петербург)	123100, г. Москва, ул. А. Северьяновой, д. 1/14 (197136, г. Санкт-Петербург, ул. Всеволода Вишневого, д. 1А, ком. № 42)
Фактическое местонахождение организации (подразделения в г. Санкт-Петербург)	123100, г. Москва, ул. А. Северьяновой, д. 1/14 (198095, г. Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 21, оф. 317)
ОГРН	№ 1027739255730, дата присвоения 25.09.2002 г.
Банковские реквизиты	Р/с 40702810155230002576 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк России г. Санкт-Петербург К/с 3010181050000000653 БИК 044030653
Контактные телефоны	(812) 426-15-11
E-mail	info_spb@expertgroup.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков» (http://www.nprko.ru)
Соответствие Исполнителя требованиям законодательства об оценочной деятельности	В штате исполнителя состоит не менее 2-х квалифицированных оценщиков, которые являются членами СРО ¹ и застраховали свою ответственность на сумму не менее чем на триста тысяч рублей на срок не менее одного года. Количество квалифицированных оценщиков в штате см. на http://www.expertgroup.ru/ru/sro.html
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	СПАО «Ингосстрах», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценщиков № 433-075100/15 от «13» ноября 2015 г. сроком действия с «05» декабря 2015 г. по «04» декабря 2016 г. Лимит ответственности Оценщика 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей

¹ Саморегулируемые организации оценщиков (СРО) – это некоммерческие организации, созданные в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенные в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющие оценщиков на условиях членства.

1.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Агафонов Андрей Геннадьевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского института дополнительного профессионального образования службы занятости о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости недвижимости», ПП-I № 010371, выдан 03.02.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего повышение квалификации	Свидетельство о повышении квалификации Ростовского государственного строительного университета по программе «Оценочная деятельность» р/н 1585 выдано 15.09.2010 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков СМАО, находящаяся по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А (http://www.smao.ru). Филиал Северо-Западного федерального округа «СМАО», находящийся по адресу: 191011, г. Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, п. 6. Свидетельство о членстве от 20 декабря 2007 г. Регистрационный №1243
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	СПАО «Ингосстрах», договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков № 433-191-087127/14 от 01 декабря 2014 г., лимит ответственности страховщика 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования с 06 декабря 2014 г. по 05 декабря 2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Местонахождения Оценщика	198095, г. Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 21, оф. 324

1.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

ФИО специалиста	Иные специалисты к проведению оценки не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	
Степень участия привлекаемых специалистов	
Обоснование необходимости привлечения	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки (далее - «Объект оценки») ²	<p>Дом - назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 235,4 кв. м, инв. № СМ15433, лит. А, А1.</p> <p>Адрес объекта: 188680, ЛО, Всеволожский р-н, д. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, д.12,.</p> <p>Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, категория земель: населенных пунктов, общая площадь 1301 кв. м.</p> <p>Адрес объекта: 188680, ЛО, Всеволожский р-н, д. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, уч.12.</p> <p>Кадастровый (или условный) номер: 47:09:01-14-001:0122</p>
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Существующие ограничения права	Ипотека в силу закона
Правообладатели оцениваемого имущества	Саркисян Мелик Юрикович
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости
Цель оценки	Определение итоговой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для обращения в суд
Период проведения оценки	05 августа 2016 г. - 12 августа 2016 г.
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	05 августа 2016 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных выше целях.</p> <p>Эффективный срок оценки – в течение 6 месяцев от даты составления отчета³.</p>
Проведение оценки Объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	Оценка Объекта оценки проводится по текущему назначению
Основание для оказания услуг:	Договор на оказание оценочных услуг №1067И/08.16-П от 05 августа 2016 г. с АО «КБ ДельтаКредит»
Официальный курс валюты на дату оценки	66,3941 руб./долл. США
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №297;

² Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки – Раздел 10 настоящего Отчета

³ Указана на титульном листе настоящего Отчета.

	<p>Федеральный стандарт оценки №2, утвержденный Приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №298;</p> <p>Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный Приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №299;</p> <p>Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СМАО;</p> <p>И другие нормативно-правовые акты</p>
Возможные границы интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость	Согласно заданию на оказание оценочных услуг (Приложение №1 к Соглашению), итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

2.2. Основные факты и выводы

Подход	Стоимость	Присвоенный вес, %
Затратный	Обоснованно не применялся	-
Сравнительный	11 160 000	100%
Доходный	Обоснованно не применялся	-
Согласованная величина стоимости, руб.	11 160 000	
Согласованная величина стоимости, долл. США	168 087	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, на дату оценки составляет:

11 160 000 (Одиннадцать миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей,

что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:

168 087 (Сто шестьдесят восемь тысяч восемьдесят семь) долларов США

В том числе (справочно):

Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, долл. США
Жилой дом (лит А, А1)	8 560 000	128 927
Земельный участок	2 600 000	39 160
Итого:	11 160 000	168 087

Оценщик I категории

_____/Агафонов А.Г./

Заместитель начальника обособленного подразделения,

действующий на основании доверенности

от 20.06.2016 № б/н

_____/Ермак Н.В./

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

1. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета.

2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и Оценщик не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

5. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра Объекта оценки и его окружения. Исполнитель и Оценщик не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

6. Подразумевается, что для Объекта оценки, имеются, могут быть безотлагательно получены или возобновлены все лицензии, ордера или разрешения федеральных, или местных законодательных, или исполнительных органов власти, или частных предприятий, или организаций, необходимые для подтверждения возможности таких видов использования данного объекта, на которых базируется отчет.

7. Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки;

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

9. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Исполнителя и Оценщика.

10. Исполнитель и Оценщик не могут разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

11. В соответствии с требованиями АО «КБ ДельтаКредит» расчет рыночной стоимости жилого дома с земельным участком производился без учета дополнительных построек.

12. Оценщик произвел только наружный осмотр Объекта оценки (жилого дома с земельным участком), т.к. доступ на территорию земельного участка был ограничен.

Состояние Объекта оценки определялось согласно данным Отчета об оценке № 0738/08.12-П от 10.09.2012 г., выполненного ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ». С возможностью некоторых изменений в отделке за период с предыдущей оценки состояние принято как - «хорошее».

13. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Описание Объекта оценки

Жилой дом общей площадью 235,4 кв. м

Жилой дом, назначение жилое, 2-этажный общая площадь лит. А,А1 235,4 кв. м, адрес объекта: ЛО, Всеволожский р-н, д. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, д.12.

- Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 1301,0 кв. м, адрес объекта: ЛО, Всеволожский р-н, д. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, уч.12.

Более подробное описание объекта оценки представлено ниже в табл. 4.1.

Таблица 4.1. Характеристика объекта оценки

Описание района объекта оценки	
Область, административный район	188680, ЛО, Всеволожский р-н, д. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, уч. 12
Местоположение в районе	Старая Пустошь (фин. Pustoska) — деревня в Колтушском сельском поселении Всеволожского района Ленинградской области. Деревня расположена в юго-восточной части района близ автодороги 41К-078 (Всеволожск — пос. им. Свердлова — Санкт-Петербург), к северо-востоку от села Павлово. Находится на Колтушской возвышенности. К северу от деревни расположено 2-е Ждановское озеро. Расстояние до административного центра поселения 5 км
Близость к скоростным магистралям	КАД
Расстояние от КАД, км	12
Расстояние до ближайшей железнодорожной платформы Всеволожская, км	5,5
Расстояние от станции метро («Ладожская»), км	18
Объекты, негативно влияющие на экологию, удаленность (до 5 км)	нет
Наличие особых природных объектов	2-е Ждановское оз., лесные массивы
Охрана поселка	Территория охраняется и освещается
Наличие подъездной дороги, возможность круглогодичного подъезда	Да
Инфраструктура и развлекательные объекты, расположенные на расстоянии не более 5 км	Есть. На территории коттеджного посёлка «Красная горка», где расположен Объект оценки, построен магазин, административные здания, посты охраны, а также детские площадки и гостевые парковки.
Наличие не менее 3-х домов в данном населенном пункте	Да
Особенности	Нет
Земельный участок (кадастровый номер 47:09:01-14-001:0122)	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Саркисян Мелик Юрикович Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона

Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Срок аренды, лет	В собственности
Разрешенное использования земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый номер	47:09:01-14-001:0122
Площадь земельного участка, кв. м	1301
Ландшафтный дизайн	Нет
Наличие лесных деревьев на участке	Нет
Ограждение	Есть
Форма участка	Близкая к квадратной
Рельеф	Ровный, на одном уровне с прилегающей дорогой
Наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение - от городской сети, канализация - в локальный отстойник; электроснабжение - сетевое; газоснабжение - есть
Жилой дом , лит. А, А1	
Сведения об имущественных правах и обременениях	Саркисян Мелик Юрикович Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона
Общая площадь, кв. м	235,4
Жилая площадь, кв. м	140,9
Площадь подсобных помещений, кв. м	94,5
Инвентарный номер	СМ15433
Тип постройки	Тип современного коттеджа - загородного дома для одной семьи, рассчитанного на полное самообеспечение
Назначение	Жилое
Год постройки	2011
Число этажей надземной части	2
Подземный этаж	0
Количество комнат	6
Количество санузлов	1
Наличие веранды/террасы	лит а (14,1 м2); лит а1 (2,6 м2)
Наличие мансарды	Нет
Наличие гаража	Нет
Наличие бани	Нет
Наличие камина/печи	Нет
Наличие телефона (местный/городской), интернета	Нет
Внутренняя отделка дома	Хорошее
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Нет информации в связи с ограниченностью осмотра
Изменились ли внешние граница жилого дома (если да, что именно)	Нет информации в связи с ограниченностью осмотра
Нахождение в	Да

удовлетворительном состоянии, отсутствие дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к аварийности дома (по мнению оценщика)	
Дополнительные незарегистрированные постройки	Нет
Возможность круглогодичного проживания	Да
Текущее использование	Жилое (предположительно)
Комментарии к фотографиям	Нет
Конструктивные элементы	
Фундамент	Монолитные ж/бетонный Н>1,00
Стены	Газобетонные+0,5 кирпича
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Металлическая черепица
Инженерные системы	
Электроэнергия	Сетевое
Канализация	Автономная, локальная, септик
Холодное водоснабжение	Центральный водопровод
Отопление и горячее водоснабжение	Сведения отсутствуют
Газоснабжение	От городской сети

Описание Объекта оценки проводится на основании осмотра и документов, предоставленных для оценки Заказчиком.

В данном Отчете использовался метод срока жизни расчета физического износа. В рамках данного метода физический износ определяется по формуле:

$$И = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$$

где, ЭВ – эффективный возраст объекта,

ОСЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости.

В рамках данной оценки в качестве эффективного возраста был принят хронологический срок жизни объекта недвижимости.

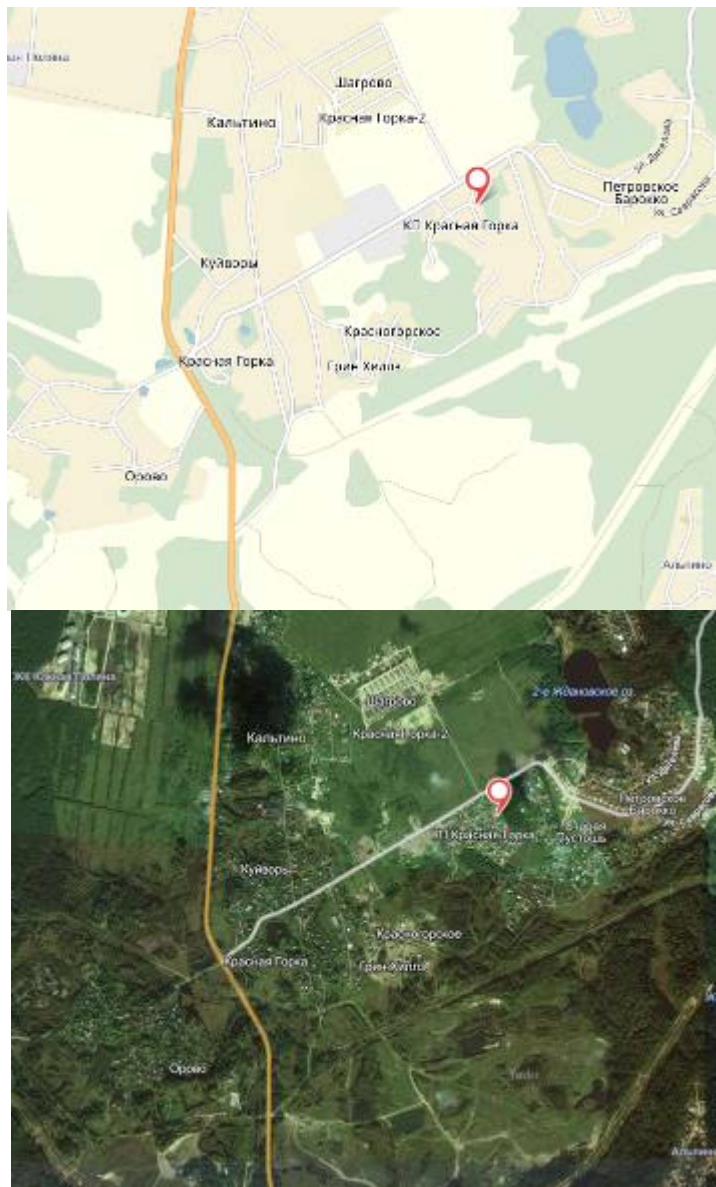
Физический износ объекта недвижимости				
Наименование объекта недвижимости	Год постройки / ввода в эксплуатацию	Хронологический возраст объекта	Нормативный срок службы ⁴	Физический износ объекта
Жилой дом	2011	5	120	4%

⁴ Ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р)

4.2. Местоположение Объекта оценки

Описание Объекта оценки проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, данных Интернет-ресурсов и фотографий Объекта оценки.

Объектом оценки является застроенный земельный участок, расположенный по адресу: 188680, ЛО, Всеволожский р-н, д. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, уч.12, д. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, уч. 12



Инженерная инфраструктура:

1. Электроснабжение - есть
2. Централизованное водоснабжение
3. Сетевой газопровод – есть

В пешей доступности магазин, отделения Банка, почта.

Ближайшее окружение представлено малоэтажными жилыми домами. В непосредственной близости от объекта оценки промышленные объекты отсутствуют.

5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) является одним из наиболее важных принципов при оценке недвижимости. НЭИ – это «разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли⁵».

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперемные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его профессионального опыта, знания рынка, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Обычно предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна оцениваться с ориентировкой на НЭИ земельного участка, а не на его текущее использование, которое может быть неэффективным. Этот принцип является основополагающим в условиях рыночной экономики для принятия решений о будущей судьбе объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово-осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель: населенных пунктов Разрешенное использование (назначение) оцениваемого земельного участка – для индивидуального жилищного строительства. Характер соседствующих землепользований – аналогичные застроенные земельные участки.

Исходя из анализа критерия законодательной разрешенности и физической осуществимости, Оценщик делает вывод о том, что законодательно разрешенным и физически осуществимым является использование его для постройки жилого дома.

При анализе НЭИ объекта оценки с имеющимися улучшениями обычно Оценщиком рассматриваются альтернативные варианты реконструкции объекта или проведения необходимых ремонтных работ в существующих улучшениях. Однако, учитывая цель оценки, Оценщик рассматривал существующее использование объекта недвижимости как вариант НЭИ застроенного земельного участка.

Вывод: наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости – его текущее использование.

⁵ Д. Фридман и Н.Ордудэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Дело, Москва, 1997г.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Краткая характеристика макроэкономической ситуации⁶

	Основные показатели развития экономики, %, г/г					
	2015 год		2016 год			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-июль
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁵⁾		35730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль - в % к декабрю предыдущего года.

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

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок⁷

Так как руководство западных стран с каждым днем стремится ввести все большее количество санкций против России, то возникает естественный вопрос – как международные ограничения повлияют на российский рынок недвижимости?

На рынке российской жилой недвижимости западные девелоперы практически отсутствуют. Кроме того, и этот рынок ориентирован, в основном, на внутренний спрос. Поэтому введение международных санкций особо существенно на данную сферу влиять не будет.

Однако не стоит исключать косвенного воздействия. Вероятно, из-за сложившейся сложной ситуации на мировом рынке высокие темпы ипотечного кредитования в России останутся. Это будет

⁶ <http://www.economy.gov.ru>

⁷ <http://www.tutrealty.ru>

связано с тем, что банки теряют многие эффективные источники доходов с мировых рынков и, соответственно, увеличат свои ставки по кредитам.

Также общее сокращение деятельности иностранных компаний на российском рынке приведет к снижению доходов наших соотечественников, чья предпринимательская сфера или обычная работа тесно связаны с международным бизнесом.

Благодаря такой группе потенциальных потребителей российского рынка жилой недвижимости, спрос на дома, квартиры и комнаты будет, конечно, снижен, но не существенно.

6.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости (квартира). Рынок недвижимости развит и данные, позволяющие составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, достаточно.

6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости⁸

Основные ценообразующие факторы на рынке загородной недвижимости (в порядке значимости)

-Расположение объекта в экологически благоприятном районе со следующими характеристиками: близость водоема (70%) - от 50 до 100 м, а лучше всего непосредственно на берегу (30%); наличие леса (60%) удаленностью от 200-500 до 1000-1500 м. Современная тенденция - повышенные требования к качеству воздуха (20%), отсутствию высокого уровня радиационного фона (40%), отсутствию опасных для людей концентраций радона (45%).

-Хорошая транспортная доступность объекта: наличие непосредственного асфальтированного (или с твердым покрытием) подъезда к объекту (80%), удаленность от шоссе до 100 м (50%), до 500 метров (40%); наличие транспортных коммуникаций (железнодорожная станция - от 1000 м, маршрутные автобусы - от 100 м). Особое внимание обращается на содержание дорог и их обслуживание в зимний период (60%), перспективы развития схем движения в данном районе.

-Наличие центральных коммуникаций на объекте (инженерная оснащенность). Требования по электричеству - заключенный договор и мощность от 10 до 20 кВА (90%). Наличие газоснабжения (или реальная возможность подключения к магистральному газу) привлекает внимание 100% потребителей. Система водоснабжения объекта - подведение воды в дом (90%). На качество воды из колодца, скважины обращают внимание 70% потребителей. Наличие канализации обязательно (особенно для коттеджей): центральная - 80% предпочтений; местная - 60%. Телефон предпочтителен только в ближайших пригородах и близких к районным центрам поселках (40%).

-Удаленность от КАД: наибольшей ликвидностью отличаются объекты, которые расположены в районных центрах (более 50%) или на территориях, близко расположенных к КАД - в 25-35 км (70%). Требования покупателей по удаленности для коттеджа, чтобы «постоянно жить за городом, а работать в городе», - 15-20 км (60% предпочтений). Если цель покупателя - отдых, то отдается предпочтение дачам от 30-50 (60%) до 100-120 км от города (30%). Объекты, расположенные менее чем в 10 км от города, не являются ликвидными (из-за загрязненности ближайших пригородов).

-Качество домостроения (работа строителей + материалы). На качество кирпичной кладки, монтажа конструкций, технические решения в проекте и т. д. обращают особое внимание более 80% потребителей. Наличие хозяйственных построек (гаража, хозблока, летней кухни, гостевого дома, отдельно стоящей бани) и иных дополнительных элементов (клумб, сада, огорода, забора, парников, теплиц и т. д.) привлекает 40% потребителей.

-Размер земельного участка и возможность его увеличения (характерный для российского потребителя критерий): минимум 12-15 соток (80% предпочтений), верхний предел ограничен только стоимостью земли.

-Принадлежность земли к той или иной категории целевого назначения является определяющим критерием для 60% потребителей. ИЖС (ЛПХ в зоне поселений) предпочитают более 50% покупателей. Земли категории с/х назначения для дачного строительства - около 35%.

⁸ <http://pmc-appraisal.ru>

-Готовность пакета документов для оформления купли-продажи объекта является «фоновым» (60%), но часто и ключевым условием выбора объекта для 30% покупателей. В целом потребители смирились с мыслью, что более 80% выставленных на продажу объектов не имеют всех необходимых документов для проведения сделки, более 50% участков не имеют четкого межевания границ, 30% объектов не имеют установленных законом правоустанавливающих документов.

-Сезонность рынка (в январе-феврале активность покупателей традиционно снижается).

-Отсутствие поблизости крупных садоводств, деревень, где население злоупотребляет спиртными напитками и «промышляет» воровством.

Предпочтения покупателей по объектам экономичного класса распределяются следующим образом:

1. Требования по метражу: 300-400 м² и более –15-20%; 200-300 м²–35%; 150-200 м²–45-50%. Площадь дома в представлении большинства потребителей уходит от гигантизма к здравому смыслу. Спросом пользуются все более эргономичные дома. Не стоит забывать, что каждый квадратный метр требует отопления, освещения, поддержания в достойном состоянии и прочих расходов.
2. Размер земельного участка: от 12 соток–35-40%; от 20 соток–55-60%. Верхний предел ограничен только стоимостью земли и финансовыми возможностями приобретателя.
3. Категорию ИЖС предпочитают более 50 % покупателей.
4. Близость водоема важна для 70% покупателей.
5. Наличие леса не далее 1-1,5 км – для 60%.
6. Наличие сауны: размещенной в доме–24-30%, размещенной в отдельной дворовой постройке–45-55%.
7. Наличие ограждения участка (забора)–60-75%.
8. Наличие иных улучшений: бассейн, выполненные работы по благоустройству–до 10%.
9. Наличие акта приемки в эксплуатацию и зарегистрированный на праве частной собственности объект предпочитают более 60% потребителей, за наличие возможности «довести» строительство по субъективному усмотрению высказались 15%.

Ориентации на постоянное проживание придерживаются около 25-30% горожан, пожелания приобретения домов для сезонного отдыха высказывают 35-40% потребителей

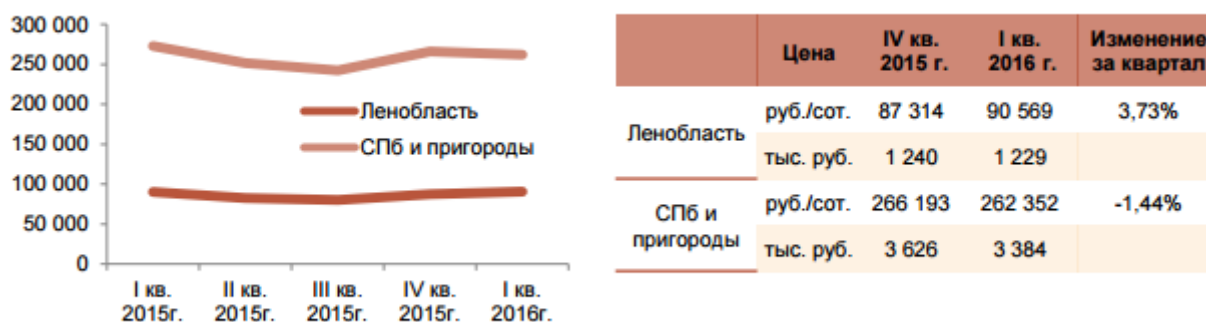
Доходность загородного строительства сегодня колеблется от 16% до 20% и зависит, в первую очередь, от местоположения участка, на котором строится дом. В сегодняшних условиях кризиса, ажиотажа на рынке загородного строительства нет, предложение превышает спрос, рентабельность строительства снижается.

Маркетинговый период земельных участков и домовладений составляет от 1-2 месяцев (для ликвидных предложений) до года (для неудачно расположенных участков или удаленных от СПб), а иногда даже более. Наиболее вероятен с учетом времени на оформление сделки период от 9 до 12 месяцев. Практически все фирмы, начиная продавать дом или участок, фиксируют в договоре не ту сумму, которая будет за него выручена, а то количество денег, которые гражданин получит на руки после завершения сделки. Скидки на уторговывание при этом определяются многими факторами и составляют 5-15% по жилым домам и земельным участкам назначения ЛПХ (ИЖС)

6.5. Общие тенденции на рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. I квартал 2016 года⁹

За период с IV квартала 2015 года по I квартал 2016 года изменение средней цены предложения на рынке загородных участков без строений по Ленинградской области составило 3,7%, по районам Петербурга и его пригородам минус 1,4%. Стоимость сотки земли на конец марта 2016 года по области составила 90,6 тыс. руб. (в среднем это 1,2 млн. руб. за участок), по Петербургу и пригородным районам – 262,4 тыс. руб. (в целом за участок 3,4 млн. руб.).

Изменение стоимости участков без построек, руб./сот.



По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Область Недвижимости»

Максимальное количество предложений участков без домостроений Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 20 до 50 тыс. руб., от 50 до 80 тыс. руб. и от 80 до 110 тыс. руб. за сотку, что занимает 26,2%, 21,4% и 19,6% соответственно, а также от 110 до 140 тыс. руб. за сотку, что составляет 12,2% от всего предложения. На рынке земельных участков Петербурга и пригородных районов максимальный объем предложения приходится на диапазон от 50 до 150 тыс. руб., от 150 до 250 тыс. руб. и от 250 до 350 тыс. руб. за сотку, что составляет соответственно 26,9%, 30,7% и 17,7% от всего предложения.

Диапазоны цен участков без построек, тыс. руб./сот., % от общего объема



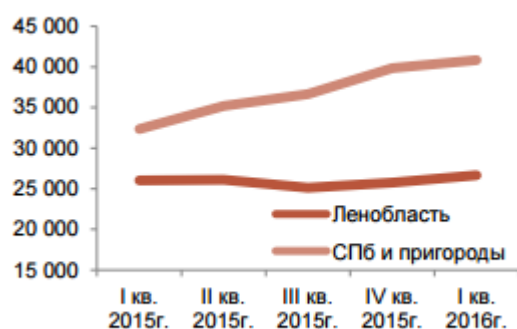
По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Область Недвижимости»

По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Область Недвижимости»

Изменение стоимости домостроений (без учета стоимости земли) за квартал составило 3,6% по Ленинградской области и 2,5% по Петербургу и пригородным районам. На конец марта 2016 года средняя цена предложения домостроений по области составила 26,7 тыс. руб. за кв. м (в среднем 3 млн. руб. за объект), по районам Петербурга и пригородам – 40,8 тыс. руб. за кв. м (в среднем 7,2 млн. руб. за строение, без учета стоимости участка).

⁹ http://www.bn.ru/uploads/2016_04/rynozkzagorodnoinedvizhimosti.pdf

Изменение стоимости домостроений (без учета стоимости земли), руб./кв. м

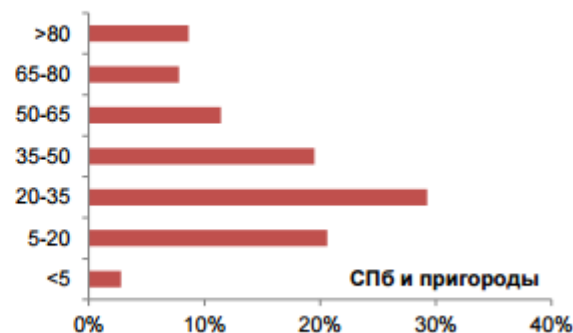
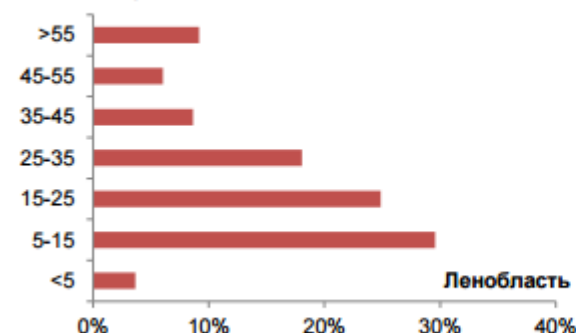


	Цена	IV кв. 2015 г.	I кв. 2016 г.	Изменение за квартал
Ленобласть	руб./кв. м	25 749	26 680	3,62%
	тыс. руб.	3 036	3 029	
СПб и пригороды	руб./кв. м	39 840	40 843	2,52%
	тыс. руб.	7 287	7 207	

© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Область Недвижимость»

Максимальное количество предложений домов по Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 5 до 15 тыс. руб., от 15 до 25 тыс. руб. и от 25 до 35 тыс. руб. за кв. м, что занимает 29,6%, 24,9% и 18,1% соответственно от общего количества продаваемых объектов. В Петербурге и его пригородах максимальный объем домостроений находится в диапазонах от 5 до 20 тыс., от 20 до 35 тыс. и от 35 до 50 тыс. руб. за «квадрат», составляющих 20,6%, 29,3% и 19,5% соответственно, в зависимости от материала стен, месторасположения и коммуникаций.

Диапазоны цен домостроений (без учета стоимости земли), тыс. руб./кв. м, % от общего объема



© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Область Недвижимость»

© По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Область Недвижимость»

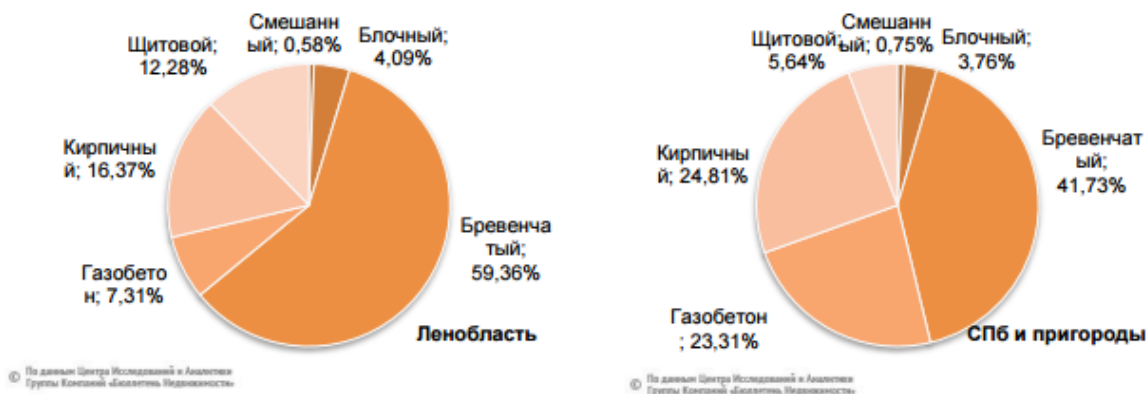
Средняя цена предложения участков (со статусом ИЖС) с домостроениями по Ленинградской области на конец I квартала 2016 г. составила 4,6 млн. руб. (из них стоимость участка в отдельности – 1,6 млн. руб. и стоимость самой постройки – 3 млн. руб.). Стоимость участков с постройками в садоводствах в среднем составляет 3,8 млн. руб. (из них цена участка – 760 тыс. руб.). По Петербургу и пригородным районам (с учетом Всеволожского района) средняя стоимость участков ИЖС с домостроениями в конце квартала составила 12,0 млн. руб. (из них стоимость земли – 4,8 млн. руб. и стоимость построенного домовладения – 7,2 млн. руб.). В садоводствах цена домостроений с участком составила 8,7 млн. руб. (стоимость участка в отдельности – 1,5 млн. руб.).

Район	Статус участка	Участок		Дом		Дом с участком
		руб./сот.	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.
Ленинградская область	ИЖС	110 356	1 629	26 680	3 029	4 658
	Садоводство	75 555	760			3 789
СПб и пригороды	ИЖС	337 438	4 779	40 843	7 207	11 986
	Садоводство	162 630	1 512			8 720

В структуре предложения с разбивкой по материалу стен домостроений преобладают дома бревенчатой и кирпичной постройки, минимальный объем приходится на блочные дома и дома

смешанной постройки. По Ленобласти бревенчатые дома занимают 59,4% от всех предложенных объектов, кирпичные дома составляют 16,4%. В Петербурге и пригородных районах доля домов бревенчатой постройки составляет 41,7%, кирпичных – 24,8%, домов из газобетона – 23,3%. Щитовые дома занимают 5,6%, блочные – 3,8% от общего объема по данному сегменту рынка загородной недвижимости.

Материал стен домостроений, % от общего объема

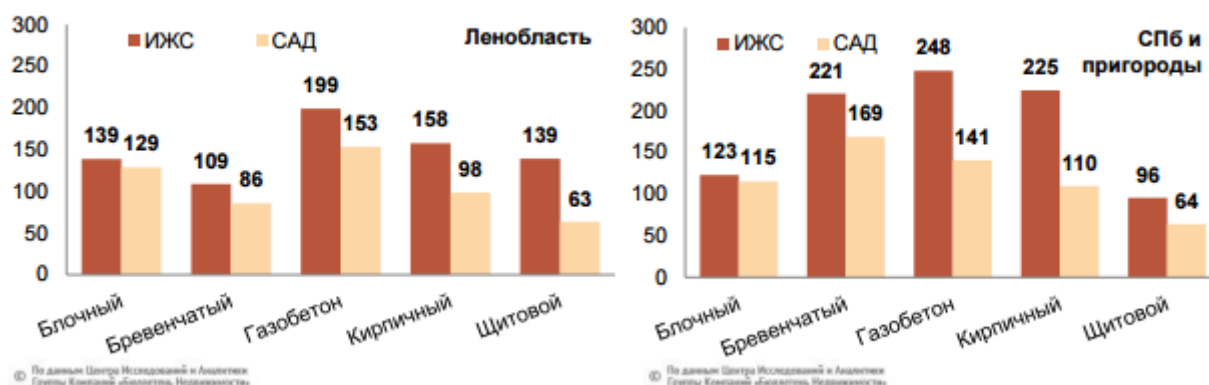


Самым дорогим предложением являются дома кирпичной и газобетонной постройки, средняя цена по Петербургу и пригородным районам на конец квартала составила в среднем 10-10,5 млн. руб. (без учета стоимости земли). В Ленобласти предложение кирпичных и газобетонных домов, за вычетом стоимости участка, в среднем составляет 3,9-5,5 млн. руб., в зависимости от месторасположения, коммуникаций и состояния. Минимальная цена на рынке загородного строительства на щитовые дома в целом по области и по городским и пригородным районам (без учета стоимости земли) составила 1,2 млн. и 2,1 млн. руб. соответственно.

Тип дома	Средняя цена предложения				Изменение за квартал			
	Ленобласть		СПБ и пригороды		Ленобласть		СПБ и пригороды	
	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	руб./кв. м	руб./кв. м	%	руб./кв. м	%
Блочный	4 974	43 769	7 041	38 571	6 132	16,29%	4 916	14,61%
Бревенчатый	2 650	25 836	4 716	39 321	629	2,50%	5 573	16,51%
Газобетон	5 495	29 038	9 913	45 826	-2 719	-8,56%	1 876	4,27%
Кирпичный	3 884	28 893	10 429	45 296	2 622	9,98%	2 447	5,71%
Щитовой	1 209	16 783	2 090	23 726	-930	-5,25%	213	0,91%

Наибольший размер общей площади у домов из газобетона и кирпича. Площадь таких объектов в Ленобласти, расположенных на участках под индивидуальное строительство, составила в среднем 199 кв. м (газобетон) и 158 кв. м (кирпич), в садоводствах – в среднем 153 кв. м (газобетон) и 98 кв. м (кирпич). В районах Петербурга средняя площадь кирпичных домов – 225 и 110 кв. м (в зависимости от статуса участка), размер домов из газобетона в среднем 248 и 141 кв. м (ИЖС и садоводства соответственно). Минимальные площади у щитовых домов в садоводствах. Так, в Ленобласти, а также в Петербурге и пригородных районах на конец квартала средний размер составил 63 и 64 кв. м соответственно.

Средняя площадь домостроений по материалу стен, кв. м



Самыми дорогими по стоимости участков в Петербурге и пригородных районах являются Приморский и Курортный районы Петербурга. Стоимость земельных участков без построек со статусом ИЖС на конец квартала в среднем составляет 6,9-11,6 млн. руб., цена сотки земли – 521-614 тыс. руб. Участки ИЖС с домовладениями в самых дорогих районах предлагаются за 12-21 млн. руб., где стоимость самого дома (за вычетом стоимости земли) составляет 5-10 млн. руб. (в среднем это от 46 до 67 тыс. руб. за кв. м). Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки Кингисеппского и Лужского районов. Стоимость участка в садоводстве здесь в среднем обойдется в 270 тыс. руб. (22 тыс. руб. за сотку).

Район	Цена участка				Цена домостроений, без учета стоимости земли		Цена участка с домостроением	
	ИЖС		САД		руб./кв. м	тыс. руб.	ИЖС тыс. руб.	САД тыс. руб.
	руб./сот.	тыс. руб.	руб./сот.	тыс. руб.				
Волосовский	36 561	586	33 333	350	20 800	1 826	2 411	2 176
Волховский	36 542	738	35 000	210	21 970	1 783	2 520	1 993
Выборгский	115 404	1 708	91 194	969	40 477	4 381	6 088	5 350
Гатчинский	110 940	1 516	54 232	604	25 242	2 673	4 189	3 277
Кингисеппский	37 500	750	21 559	270	18 864	1 153	н/д	1 423
Кировский	108 329	1 676	62 744	813	21 317	1 813	3 489	2 626
Ломоносовский	109 920	1 687	91 969	863	29 507	4 168	5 856	5 032
Лужский	46 459	660	22 708	273	22 205	1 652	2 312	1 925
Приозерский	106 130	1 798	72 083	745	34 995	3 274	5 072	4 019
Тосненский	94 486	1 265	62 401	634	23 811	2 922	4 187	3 556
Всеволожский	267 638	3 997	126 534	1 220	34 013	4 333	8 330	5 553
СПб, Колпинский	240 388	3 133	198 000	990	49 968	4 002	7 135	4 992
СПб, Курортный	521 108	6 858	366 652	2 788	35 886	5 136	11 995	7 924
СПб, Петродворцовый	287 076	2 965	320 000	1 600	43 333	6 980	9 945	8 580
СПб, Пушкинский	416 574	6 052	227 863	1 970	35 356	6 944	12 996	8 914
СПб, Выборгский	435 014	4 890	н/д	н/д	34 942	6 047	10 936	н/д
СПб, Красносельский	276 697	3 660	157 083	1 017	35 040	5 138	8 797	6 154
СПб, Приморский	613 636	11 625	н/д	н/д	67 181	9 636	21 261	н/д

В рейтинге самых дорогих участков на рынке загородной недвижимости в I квартале 2016 года лидирующие позиции занимают: участок в пос. Репино Курортного района СПб стоимостью 200 млн. руб. (106 соток); участок на Песочной ул. в г. Пушкине, продаваемый за 140 млн. руб. (64 сотки); участок в пос. Лисий нос Приморского района выставлен на продажу по цене 85 млн. руб. (50 соток). Самые дорогие домовладения на конец квартала расположены в пос. Приветнинское Выборгского района СПб – коттедж площадью 210 кв. м по цене 620 млн. руб., на наб. Мартынова Приморского района СПб – коттедж площадью 1,2 тыс. кв. м по цене 520 млн. руб., а также коттедж общей площадью 405 кв. м в г. Сестрорецке Курортного района СПб по цене 300 млн. руб.

В рейтинге самых дешевых участков на рынке загородной недвижимости в I квартале 2016 года лидирующие позиции занимают участки в садоводствах. За 50 тыс. предлагается участок площадью 10 соток в пос. Серебрянский Лужского района ЛО. За 99 тыс. руб. можно приобрести участок площадью 9,8 соток, расположенный в садоводстве Бабино-2 Тосненского района ЛО, за 120 тыс. руб. – 10 соток в массиве Пурово Волховского района. Самые дешевые дома/дачи на конец квартала предлагаются в Волховском и Лужском районах Ленобласти. Минимальная цена – у строения площадью 50 кв. м, расположенного в г. Волхове ЛО, его стоимость 300 тыс. руб. Также за 300 тыс. руб. предлагается строение общей площадью 18 кв. м, расположенное в садоводстве Оредеж Лужского района ЛО. В СНТ «Жемчужина» Лужского района ЛО предлагается дача по цене 350 тыс. руб. площадью 13 кв. м

6.6. Краткие выводы

Представленные данные позволяют сделать несколько выводов

- На дату проведения оценки в районе местоположения Объекта оценки достаточное количество предложений на продажу земельных участков и жилых домов. Оценщик принял для расчетов предложения по объектам, расположенным в ближайшем окружении, на близком к ОО расстоянии.

- Самая дорогая земля в Ленинградской области – во Всеволожском районе: Конкурентов ему по предложению самых дорогих участков нет: близость к городу, хорошее транспортное сообщение позволяют совмещать проживание на природе в своем собственном доме с работой в городе

- По объему предложения загородной недвижимости Всеволожский район – также лидер.

- Спрос на загородную недвижимость во Всеволожском районе стабилен.

- Во Всеволожском районе Ленинградской области по итогам 1 квартала 2016 года:

- средневзвешенная цена сотки земли ИЖС составляет 267 638 рублей,

- средневзвешенная цена домостроений без учета стоимости земли составляет 34 013 руб./кв. м;

- средневзвешенная цена участка с домостроением составляет 8 330 тыс. руб./кв. м;

- стоимость земли с подведенными коммуникациями является наиболее высокой.

- максимальный спрос фиксируется на участки с площадями 12-16 соток.

- Доходность загородного строительства сегодня колеблется от 16 до 20% и зависит, в первую очередь, от местоположения участка, на котором строится дом.

- Наиболее вероятный маркетинговый период земельных участков и жилых домов во Всеволожском районе составляет с учетом времени на оформление сделки 9- 12 месяцев.

Скидки на уторговывание составляют по земельным участкам и жилым домам 5-15%

7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

7.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке;
2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости;
3. Инспекция объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов;
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

7.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д. Инспекция производилась 05 августа 2016 г. В результате инспекции оценщиками получена следующая информация: вид и описание конструктивных элементов объекта недвижимости; описание физических характеристик оцениваемого объекта недвижимости; описание физического состояния оцениваемого объекта. Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

7.3. Обзор подходов

Стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

7.3.1. Затратный подход

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.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью. Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом

износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости. Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затрат на воспроизводство или затрат на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера. Затраты на воспроизводство объекта определяются расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте. Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} * (1 - И\sum),$$

$$И\sum = 1 - (1 - ИФИЗ)(1 - УФУН)(1 - УЭ), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

И \sum – суммарный износ и устаревание;

ИФИЗ – физический износ;

УФУН – функциональное устаревание;

УЭ – внешнее устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

7.3.2. Сравнительный подход

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.

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

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.

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;

- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-4 месяца.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов

(предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту. Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду.

Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и затратного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

7.3.3. Доходный подход

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.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

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

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

7.3.4. Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим,

является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. Существуют два базовых метода взвешивания:

1. метод математического взвешивания;
2. метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

7.3.5. Выбор методологии оценки

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможности использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

- **Затратный подход.**

Затратный подход: учитывая цель оценки, а также исходя из применимости затратного подхода, проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости затратным подходом (выбор норматива затрат на строительные работы, внесение поправок на особенности оцениваемого объекта, расчет прибыли предпринимателя, расчёты корректирующих коэффициентов), учитывая отсутствие достоверной информации, позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения в рамках настоящей оценки затратного подхода.

- **Сравнительный подход:** поскольку рынок загородных домов и земельных участков в Ленинградской области широко развит, в целях настоящей оценки в рамках сравнительного подхода был реализован метод сравнения продаж.

- **Доходный подход:** для расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода необходимо определить ежемесячную арендную плату и коэффициент капитализации. Определение арендной платы и коэффициента капитализации связано с достаточно большой погрешностью и высокой долей субъективности определения данных показателей ввиду неравномерно развитого рынка аренды коттеджей, поэтому оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения доходного подхода.

7.4. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта.

После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов выбирались коттеджи с земельными участками, максимально сопоставимые с оцениваемым объектом.

Оценка рыночной стоимости оцениваемого объекта проводилась в несколько этапов, а именно:

1. Расчет рыночной стоимости прав собственности на земельный участок;
2. Подбор объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости жилого дома;
3. Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов;
4. Расчет стоимости улучшений (жилого дома) объекта-аналога: цена объекта-аналога уменьшается на стоимость земельного участка:

$$C = \frac{Ц_1 - C_3 \times П_1}{П_2}, \text{ где:}$$

C – стоимость улучшений (жилого дома) объекта-аналога, долл. США/м²;

Ц₁ – цена объекта-аналога, долл. США;

C₃ – стоимость земельного участка, долл. США/сотка;

П₁ – площадь земельного участка объекта-аналога, сотка;

П₂ – площадь аналога, м².

5. Расчет стоимости улучшений (жилого дома) оцениваемого объекта;

6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки: скорректированная стоимость улучшений (жилого дома) плюс стоимость земельного участка объекта оценки:

$$PC = Ц^C_{строений за 1 м^2} \times П_{дома} + Ц^{объектаоценки}_{земли за 1 сотку} \times П_{земли} \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта оценки, долл. США;

Ц – обозначение стоимости улучшений и земельного участка объекта оценки, долл. США/м² и долл. США/сотка соответственно;

П – обозначение площади улучшений и земельного участка объекта оценки, м² и сотка соответственно.

7. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки путем сложения рыночных стоимостей земельного участка, жилого дома и дополнительных улучшений земельного участка.

7.4.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

Анализ рынка загородной недвижимости выявил достаточный объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Оценщик использовал в расчетах лишь часть доступных объектов-аналогов по следующим причинам:

1. Определение аналогов наиболее схожих с Объектом оценки.
2. Отсев выделяющихся значений, т.е. отказ от использования наиболее дорогих и наиболее дешевых объектов-аналогов.
3. Качество и доступность информации о характеристиках объектов-аналогов.
4. Выявление «реальных» объектов-аналогов.

Впоследствии остается 3-4 наиболее достоверных и схожих с Объектом оценки аналога, на основе, которых производится оценка Объекта оценки.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости, в ближайшем окружении от ОО, расположенном по адресу: 188680, ЛО, Всеволожский р-н, д. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, уч.12., В данном Отчете в качестве аналогов оценщиком были выбраны 3 земельных участка.

Таблица 7.4.1.Определение стоимости прав на земельный участок (категория: земли населенных пунктов)

Элементы сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес		ЛО, Ленинградская область, Всеволожский р-н, Красная Горка	ЛО, Ленинградская область, Всеволожский р-н, Красная Горка	ЛО, Ленинградская область, Всеволожский р-н, Красная Горка	ЛО, Ленинградская область, Всеволожский р-н, Красная Горка
Источник информации			http://spb.gdeetotdom.ru/object/country/spb/14389681408/	http://spb.cian.ru/sale/suburban/140061493/	http://spb.cian.ru/sale/suburban/30427633/
Контактная информация			Компания Агентство ЗУБР АН, Матюхина Нелли 8950 0052475	АН "Александр Недвижимость": +7812 3099717, (921)374-3342, Елена	АН "ИТАКА": агент Тамара тел.8 965 018 5660
Назначение (категория земель)		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Цена	руб.		1 900 000	1 900 000	2 100 000
Цена за единицу площади	руб./кв. м		1 900	1 583	1 750
Вид цены			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-15%	-15%	-15%
Величина корректировки	руб.		-285 000	-285 000	-315 000
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		1 615 000	1 615 000	1 785 000
Площадь земельного участка	кв. м	1 301	1 000	1 200	1 200
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу площади	руб./кв. м		1615	1346	1488
КОРРЕКТИРОВКИ					
Все условия корректировок сформулированы относительно Объекта оценки.					
Передаваемые права		Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 615	1 346	1 488
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 615	1 346	1 488

Условия продажи		Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 615	1 346	1 488
Условия рынка (время продажи)		август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 615	1 346	1 488
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Величина корректировки	руб./кв. м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		1615,00	1346,00	1488,00
Местоположение		188680, ЛО, Всеволожский р-н, д. Старая Пустошь, ул. Земледельческая, уч.12	ЛО, Ленинградская область, Всеволожский р- н, Красная Горка	ЛО, Ленинградская область, Всеволожский р- н, Красная Горка	ЛО, Ленинградская область, Всеволожский р-н, Красная Горка
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0,0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 615	1 346	1 488
Физические характеристики					
Размер		1 301	1 000	1 200	1 200
Корректировка			0%	0%	0%
Корректировка	руб./кв. м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 615	1 346	1 488
Наличие элементов благоустройства		разработан	не разработан	не разработан	не разработан
Корректировка	руб		2%	2%	2%
Величина корректировки	руб./кв. м		32	27	30
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 647	1 373	1 518
Экономические характеристики					
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		1 647	1 373	1 518
Наличие инженерных систем		Водоснабжение - водопровод	Водоснабжение - по границе, Газоснабжение -	Водоснабжение - по границе, Газоснабжение -	Водоснабжение - по границе, Газоснабжение - по границе,

		Газоснабжение - есть Электроснабжение - центральное	по границе, Электроснабжение - по границе	по границе, Электроснабжение - по границе	Электроснабжение - по границе
Корректировка	руб.	550 000	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		550	458	458
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 197	1 831	1 976
Обременения					
Наличие обременений		Ипотека в силу закона	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 197	1 831	1 976
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ					
Общая чистая коррекция	руб./кв. м		1880	1567	1684
в % от цены продажи	%		98,9%	99,0%	96,2%
Общая валовая коррекция	руб./кв. м		2450	2042	2209
в % от цены продажи	%		128,9%	129,0%	126,2%
Весовой коэффициент			4	4	4
Рыночная стоимость по подходу сравнения продаж	руб./кв. м		2 001		
Площадь земельного участка	кв. м		1 301		
Рыночная стоимость земельного участка, округленно	руб.		2 600 000		

*Согласно ст. 146, п. 2, пп. 6 (глава 21. Налог на добавленную стоимость) Налогового Кодекса РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.

Источник: собственные расчеты

Обоснование вносимых поправок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Оценщик как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики объекта оценки и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на стоимость объекта.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

1. Корректировка по условиям торга
2. Корректировка на передаваемые права
3. Корректировка на дату продажи (предложения)
4. Корректировка на назначение (категория земель)
5. Корректировка на местоположение
6. Корректировка на площадь
7. Корректировка на наличие элементов благоустройства
8. Корректировка на транспортную доступность
9. Корректировка на наличие коммуникаций
10. Наличие обременений

Табл. 7.4.2. Обоснование поправок

Наименование	Обоснование					
<i>Условия предложения</i>	Поправка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя). Исходя из данных опроса специалистов рынка загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, скидка может достигать 10%-20% в зависимости от продолжительности размещения предложения объекта-аналога (в соответствии с принципом - чем больше продолжительность экспозиции объекта на рынке в качестве предложения к продаже, тем ближе цена к рыночной стоимости), а так же конкретного объекта и формы оплаты. Корректировка определялась Оценщиком в результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости. По результатам опроса получены следующие мнения о величинах корректировки:					
	Компания	Контактный телефон	Сотрудник	Корректировка, %		
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	АН «Соло»	8-911-949-98-79	Самусик Дмитрий Борисович	-15	-15	-15
АН «1-ая авеню»	914-02-28	Логунова Маргарита Ивановна	-10	-10	-10	

Наименование		Обоснование				
	АН «Арис-Центр»	8-921-573-27-79	Зорина Татьяна Игоревна	-15	-15	-15
	АН «ВиГ»	8-901-332-20-18	Логинова Марина Сергеевна	-15	-15	-15
	БФ «Евро-Азия»	8-952-232-48-42	Картешкова Анна Игоревна	-15	-15	-15
	АН «Итака»	8-911-764-30-10	Хорошевская Татьяна Юрьевна	-15	-15	-15
	ООО «Лидер-оценка»	8-911-995-99-98	Калистратова Надежда Алексеевна	-15	-15	-15
	Принятые значения			-15%	-15%	-15%
Объем передаваемых прав	Величина корректировки определялась исходя из данных опроса специалистов рынка загородной недвижимости Ленинградской области. Для объектов-аналогов применялись следующие корректировки: 0.					
Условия финансирования	Данная поправка предполагает учет отличных от рыночных, специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и оцениваемому земельному участку, присущи рыночные условия финансирования. Корректировка не проводилась					
Условия продажи	Поправка для аналогов не вносилась, т.к. ОО и аналоги находятся в сходных условиях					
Корректировка на дату продажи (предложения)	Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны аналоги, сопоставим с датой оценки. Корректировка равна нулю					
Корректировка на назначение (категория земель)	Поправка на разрешенное использование земли не применялась, т.к. категория земли ОО (населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства) имеет схожее назначение с аналогами (земли населенных пунктов для ИЖС)					
Местоположение	Поправка на удаленность объекта от КАД не применялась, так Объект оценки и все аналоги находятся на сопоставимом удалении от КАД (в одном населенном пункте – деревне Старая Пустошь).					
Физические характеристики						
Корректировка на площадь	<p><i>Поправка на площадь (масштаб).</i></p> <p>Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле в расчете на 1 кв. м по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади. Анализ рынка показывает, что удельная стоимость наиболее востребованных участков является самой дорогой.</p> <p>Корректировка определялась Оценщиком в результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости. По результатам опроса получены следующее мнение о величинах корректировки:</p>					

Наименование		Обоснование													
	Компания	Контактный телефон	Сотрудник	Корректировка, %											
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3									
	АН «Соло»	8-911-949-98-79	Самусик Дмитрий Борисович	0	0	0									
	АН «1-ая авеню»	914-02-28	Логунова Маргарита Ивановна	0	0	0									
	АН «Арис-Центр»	8-921-573-27-79	Зорина Татьяна Игоревна	0	0	0									
	АН «ВиГ»	8-901-332-20-18	Логинова Марина Сергеевна	0	0	0									
	БФ «Евро-Азия»	8-952-232-48-42	Картешкова Анна Игоревна	0	0	0									
	АН «Итака»	8-911-764-30-10	Хорошевская Татьяна Юрьевна	0	0	0									
	ООО «Лидер-оценка»	8-911-995-99-98	Калистратова Надежда Алексеевна	0	0	0									
Принятые значения			0%	0%	0%										
Наличие элементов благоустройства	<p>Величина данной поправки определялась на основе данных по стоимости элементов благоустройства. Участок 00 – выровнен и разработан, земельные участки объектов-аналогов №1 №2 №3 не благоустроены. В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости (АН «Соло»: Самусик Дмитрий Борисович, 8-911-949-98-79; АН «1-ая авеню»: Логунова Маргарита Ивановна, 914-02-28; АН «Арис-Центр»: Зорина Татьяна Игоревна, 8-921-573-27-79; АН «ВиГ»: Логинова Марина Сергеевна: 8-901-332-20-18) и экспертами Оценщиками (БФ «Евро-Азия»: Картешкова Анна Игоревна, 8-952-232-48-42; АН «Итака»: Хорошевская Татьяна Юрьевна, 8-911-764-30-10; «Лидер-оценка»: Калистратова Надежда Алексеевна, 8-911-995-99-98) для объектов-аналогов №1,2,3 применялась корректировка: 2%</p>														
Наличие инженерных систем	<p>Поправка на наличие инженерных систем. Данная корректировка рассчитывалась, исходя из фактической стоимости подведения коммуникаций на земельный участок. Величина поправки определялась из консультаций с операторами рынка недвижимости, представителями АН «РФН» 593-88-13, АН Центр Недвижимости СПб +7 921-895-25-20, АН «Александр-Недвижимость» 346-5229 и др. Средняя стоимость подключения составляет:</p> <table border="1" data-bbox="996 1181 1675 1444"> <tr> <td>Водоснабжение, руб.</td> <td>100 000</td> </tr> <tr> <td>Канализация</td> <td>150 000</td> </tr> <tr> <td>Газоснабжение, руб.</td> <td>250 000</td> </tr> <tr> <td>Электроснабжение, руб.</td> <td>50 000</td> </tr> <tr> <td>Всего руб.</td> <td>550 000</td> </tr> </table>					Водоснабжение, руб.	100 000	Канализация	150 000	Газоснабжение, руб.	250 000	Электроснабжение, руб.	50 000	Всего руб.	550 000
Водоснабжение, руб.	100 000														
Канализация	150 000														
Газоснабжение, руб.	250 000														
Электроснабжение, руб.	50 000														
Всего руб.	550 000														

Наименование	Обоснование
	<p>У ОО в наличии водоснабжение, газоснабжение сетевое, электроснабжение сетевое, канализация</p> <p>Для объектов-аналогов применялись следующие корректировки:</p> <p>Аналог №1 550 руб./ кв. м</p> <p>Аналог №1 458 руб./ кв. м</p> <p>Аналог №1 458 руб./ кв. м</p>
<i>Транспортная доступность</i>	<p>Величина корректировки определялась, исходя из данных опроса специалистов рынка загородной недвижимости Ленинградской области. Объекты-аналоги расположены в одном населенном пункте, поэтому поправка не применялась</p>
<i>Обременения</i>	
<i>Наличие обременений</i>	<p>Обременения у всех аналогичны Объекту оценки, поэтому поправка не применялась</p>

7.4.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки – жилого дома общей площадью 235,4 м² (с учетом всех частей здания)

На оцениваемых земельных участках расположен жилой дом общей площадью 235,4 м².

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Поскольку количество предложений объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки и находящихся на небольшом расстоянии достаточно, оценщиком было принято решение взять в качестве аналогов жилые дома, расположенные в одном населенном пункте – деревне Старая Пустошь.

Для определения стоимости дома, оценщик принял площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки, равной 0.

Анализ рынка загородной недвижимости выявил достаточный объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Оценщик использовал в расчетах лишь часть доступных объектов-аналогов по следующим причинам:

1. Определение аналогов наиболее схожих с Объектом оценки.
2. Отсев выделяющихся значений, т.е. отказ от использования наиболее дорогих и наиболее дешевых объектов-аналогов.
3. Качество и доступность информации о характеристиках объектов-аналогов.
4. Выявление «реальных» объектов-аналогов.

Впоследствии остается 3 наиболее достоверных и схожих с Объектом оценки аналога, на основе которых производится оценка Объекта оценки.

Таблица 6.4.2 Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес		188680, ЛО, Всеволожский р-н, ул. Земледельческая, д.12	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Старая Пустошь	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Старая Пустошь	Всеволожский р-н, д. Колтуши, ул. Парковая 2-я, 19
Источник информации			http://spb.cian.ru/sale/suburban/30944322/	http://spb.cian.ru/sale/suburban/30945182/	http://spb.cian.ru/sale/suburban/30944322/
Контактная информация			АН Dominion, Марина Молотникова тел. 8906 275 7331	АН Dominion, Марина Молотникова тел. 8906 275 7331	АН "ФЕНИКС": агент Александра тел. 7 967 5349950
Назначение		Жилое строение	Жилое строение	Жилое строение	Жилое строение
Цена	руб.		10 470 000	10 490 000	10 450 000
Общая площадь земельного участка	кв. м	1 301	1 500	1 500	700
Общая площадь улучшений	кв. м	235,40	200,00	207,00	214,70
Вид цены			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%
Величина корректировки	руб.		-1 047 000	-1 049 000	-1 045 000
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		9 423 000	9 441 000	9 405 000
Общая площадь земельного участка	кв. м	1 301	1 500	1 500	700
Стоимость земельного участка	руб./кв. м		1998	1998	2198
Стоимость земельного участка	руб.		2 997 000	2 997 000	1 538 600
Стоимость улучшений (здания)	руб.		6 426 000	6 444 000	7 866 400
Общая площадь улучшений	кв. м	235,40	200,00	207,00	214,70
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу общей площади улучшений	руб./кв. м		32 130	31 130	36 639
КОРРЕКТИРОВКИ					
Все условия корректировок сформулированы относительно Объекта оценки.					
Оцениваемые права на здание		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		32 130	31 130	36 639

Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		32 130	31 130	36 639
Условия продажи		Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		32 130	31 130	36 639
Условия рынка (время продажи)		август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		32 130	31 130	36 639
Местоположение		ЛО, Всеволожский р-н, ул. Земледельческая, д.12	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Старая Пустошь	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Старая Пустошь	Всеволожский р-н, д. Колтуши, ул. Парковая 2-я, 19
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-5,00%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	-1 832
Скорректированная цена	руб./кв. м		32 130	31 130	34 807
Назначение		Жилое строение	Жилое строение	Жилое строение	Жилое строение
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		32 130	31 130	34 807
Физические характеристики					
Размер	кв. м	235,4	200,0	207,0	214,7
Корректировка			0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		32 130	31 130	34 807
Конструктивные решения		Газобетонные+0,5 кирпича	Газобетонные+0,5 кирпича	Газобетонные+0,5 кирпича	Газобетонные+0,5 кирпича
Средняя стоимость материала	руб./кв. м	29038	29038	29038	29038
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		32 130	31 130	34 807
Физическое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		32 130	31 130	34 807
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0	0	0
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		32 130	31 130	34 807
Корректировка	руб./кв. м	0	0	0	0
Уровень отделочных улучшений		хорошее	без отделки	без отделки	без отделки
Стоимость отделки	руб./кв. м	4800	1500	1500	1500
Величина корректировки	руб./кв. м		3 300	3 300	3 300
Скорректированная цена	руб./кв. м		35 430	34 430	38 107
Наличие инженерных систем		Водоснабжение - водопровод; Газоснабжение - есть; Электроснабжение - центральное	Водоснабжение - водопровод; Газоснабжение - сетевое; Электроснабжение - есть	Водоснабжение - водопровод; Газоснабжение - сетевое; Электроснабжение - есть	Водоснабжение - водопровод; Газоснабжение - по границе; Электроснабжение - есть
Корректировка	руб.	550000	550000	550000	300000
Величина корректировки	руб.		0	0	250 000
	руб./кв. м		0	0	1 164
Скорректированная цена	руб./кв. м		35 430	34 430	39 271
Наличие у объекта мебели и бытовой техники	руб.	Без мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки			0	0	0
Скорректированная цена			35 430	34 430	39 271
Скорректированная цена	руб./кв. м		35 430	34 430	39 271
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ					
Общая чистая коррекция	руб./кв. м		-1 935	-1 768	-3 399
в % от цены продажи	%		-6,02%	-5,68%	-9,28%
Общая валовая коррекция	руб./кв. м		40 665	39 498	44 806
в % от цены продажи	%		126,56%	126,88%	122,29%
Весовой коэффициент			3	3	3

Взвешенная стоимость ОО	руб./кв. м	36 377
Взвешенная стоимость ОО	руб.	8 563 146
Рыночная стоимость дома,, округленно	руб.	8 560 000
Стоимость земельного участка	руб.	2 600 000
Рыночная стоимость застроенного земельного участка, округленно	руб.	11 160 000

Расчет стоимости зем.уч.

Элементы сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Права на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение		188680, ЛО, Всеволожский р-н, ул. Земледельческая, д.12	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Старая Пустошь	Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Старая Пустошь	Всеволожский р-н, д. Колтуши, ул. Парковая 2-я, 19
Общая площадь земельного участка	кв. м	1 301	1 500	1 500	700
Корректировка на права	%		0	0	0
Корректировка на местоположение	%		0	0	0
Корректировка на площадь (размер)	%		0	0	5
Стоимость земельного участка	руб./кв. м	1 998	1 998	1 998	2 198

Обоснование вносимых поправок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Оценщик как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики объекта оценки и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на стоимость объекта.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Площадь земельного участка - корректировка на площадь земельного участка. Данная поправка не вносилась во избежание внесения корректировок к общей стоимости Объекта недвижимости, так как Оценщик при вычислении стоимости объекта в последующих расчетах вносил корректировки, относящиеся к улучшениям, поэтому из общей стоимости объектов-аналогов вычиталась стоимость земельных участков.

1. Корректировка по условиям торга
2. Корректировка на передаваемые права
3. Корректировка на дату продажи (предложения)
4. Корректировка на местоположение
5. Корректировка на назначение (категория земель)
6. Корректировка на площадь
7. Корректировка на конструктивные решения
8. Корректировка на наличие элементов благоустройства
9. Корректировка на транспортную доступность
10. Корректировка на состояние внутренней отделки

Таблица 7.4.3. Обоснование поправок

Наименование	Обоснование
<i>Вид цены</i>	<p>Поправка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя). Исходя из данных опроса специалистов рынка загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, скидка может достигать 5%-15% в зависимости от продолжительности размещения предложения объекта-аналога (в соответствии с принципом - чем больше продолжительность экспозиции объекта на рынке в качестве предложения к продаже, тем ближе цена к рыночной стоимости), а так же конкретного объекта и формы оплаты.</p> <p>Корректировка определялась Оценщиком в результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости. По результатам опроса получены следующее мнение о величинах корректировки:</p>

Наименование		Обоснование				
	Компания	Контактный телефон	Сотрудник	Корректировка, %		
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	АН «Соло»	8-911-949-98-79	Самусик Дмитрий Борисович	-10	-10	-10
	АН «1-ая авеню»	914-02-28	Логунова Маргарита Ивановна	-15	-10	-10
	АН «Арис-Центр»	8-921-573-27-79	Зорина Татьяна Игоревна	-10	-10	-15
	АН «ВиГ»	8-901-332-20-18	Логинова Марина Сергеевна	-15	-10	-10
	БФ «Евро-Азия»	8-952-232-48-42	Картешкова Анна Игоревна	-10	-10	-10
	АН «Итака»	8-911-764-30-10	Хорошевская Татьяна Юрьевна	-10	-15	-10
	ООО «Лидер-оценка»	8-911-995-99-98	Калистратова Надежда Алексеевна	-10	-10	-10
	Принятые значения			-10	-10	-10
Условия передачи прав и финансирования	Поправки не вносятся, поскольку аналоги по этим характеристикам идентичны оцениваемому земельному участку					
Рыночные условия	Поправки не вносятся, поскольку аналоги по этим характеристикам идентичны оцениваемому земельному участку					
Экономические характеристики	Поправка не применялась, так как объект сравнения и объекты-аналоги по экономическим характеристикам идентичны					
Площадь земельного участка	<p>Поправка на площадь земельного участка. Данная поправка вносилась для всех объектов-аналогов. Стоимость земельных участков совпадает со стоимостью, рассчитанной в табл. 11.6.13. Корректировка вносилось исходя из площади земельных участков, относящихся к объектам сравнения. Данная поправка вносилась во избежание внесения поправок к общей стоимости Объекта недвижимости, так как Оценщик при вычислении стоимости объекта в последующих расчетах вносил корректировки, относящиеся к улучшениям, поэтому из общей стоимости объектов-аналогов вычиталась стоимость земельных участков. Таким образом, была определена величина корректировки для:</p> <p>Аналога №1 – 2997000 руб. Аналога №2 – 2997000 руб. Аналога №3 – 1538600 руб.</p>					
Объем передаваемых прав	Поправка на объем передаваемых прав не применялась, так как все объекты предлагаются на правах собственности					
Местоположение	Поправка на удаленность объекта от КАД не применялась для аналогов №1,2, так как Объект оценки и аналоги находятся в одном населенном пункте. Для аналога №3 применялся понижающий коэф. 5%. Величина поправки определялась из консультаций с операторами рынка недвижимости, представителями АН «РФН» 593-88-13, АН Центр Недвижимости СПб +7 921-895-25-20, АН «Александр-Недвижимость» 346-5229 и др.					
Физические характеристики						

Наименование	Обоснование						
Площадь (масштаб)	Корректировка определялась Оценщиком в результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости. По результатам опроса получены следующее мнение о величинах корректировки:						
				Корректировка, %			
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
	АН «Соло»	8-911-949-98-79	Самусик Дмитрий Борисович	0	0	0	
	АН «1-ая авеню»	914-02-28	Логунова Маргарита Ивановна	0	0	0	
	АН «Арис-Центр»	8-921-573-27-79	Зорина Татьяна Игоревна	0	0	0	
	АН «ВиГ»	8-901-332-20-18	Логинова Марина Сергеевна	0	0	0	
	БФ «Евро-Азия»	8-952-232-48-42	Картешкова Анна Игоревна	0	0	0	
	АН «Итака»	8-911-764-30-10	Хорошевская Татьяна Юрьевна	0	0	0	
	ООО «Лидер-оценка»	8-911-995-99-98	Калистратова Надежда Алексеевна	0	0	0	
Принятые значения			0%	0%	0%		
Конструктивные решения	Объект оценки и объекты аналоги выполнены из газобетона, обложенного кирпичом. Поправка не применялась						
Физическое состояние дома	<p>Поправка на физическое состояние дома вводится в связи с тем, что оцениваемые здания могут находиться в разном техническом состоянии по сравнению с подобранными аналогами. Корректировка на физическое состояние зданий Кфс рассчитывается по следующей формуле: $K_{фс} = (100 - И_о) / (100 - И_А)$,</p> <p>где: $И_о$ - физический износ оцениваемого объекта; $И_А$ - физический износ аналога.</p> <p>Для расчета данной корректировки физический износ по всем объектам сравнения, был определен из работы Ю. В. Бейлезона «Основы оценки недвижимости» - Москва, Международная академия оценки и консалтинга, 2003 г.</p> <p>Физическое состояние Объекта оценки принято как «хорошее». Состояние объектов-аналогов, исходя из опроса представителей продавца, тоже как хорошее. Величина поправки определена в размере 0.</p>						
Наличие инженерных систем	<p>Поправка на наличие инженерных систем. Поправка на наличие инженерных систем. Данная корректировка рассчитывалась, исходя из фактической стоимости подведения коммуникаций на земельный участок. Величина поправки определялась из консультаций с операторами рынка недвижимости, представителями АН «РФН» 593-88-13, АН Центр Недвижимости СПб +7 921-895-25-20, АН «Александр-Недвижимость» 346-5229 и др.</p> <p>Средняя стоимость подключения составляет:</p> <table border="1" data-bbox="981 1385 1659 1441"> <tr> <td data-bbox="981 1385 1433 1441">Водоснабжение, руб.</td> <td data-bbox="1433 1385 1659 1441">100 000</td> </tr> </table>					Водоснабжение, руб.	100 000
Водоснабжение, руб.	100 000						

Наименование		Обоснование							
		Канализация	150 000						
		Газоснабжение, руб.	250 000						
		Электроснабжение, руб.	50 000						
		Всего руб.	550 000						
		У ОО в наличии водопровод, электроснабжение сетевое, автономная канализация, сетевое газоснабжение. У аналогов №1,2 схожая ситуация – корректировка не применялась. Для аналога №3 отсутствует газоснабжение (по границе). Для него применялись повышающая корректировки: 1164 руб./кв. м							
<i>Состояние отделочных улучшений</i>	<p>Поправка отражает отличие объектов сравнения по параметру, характеризующему уровень отделки объектов. Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Итоговая величина данной поправки определяется как отношение стоимости объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае к стоимости объекта-аналога.</p> <p>По данным ремонтно-строительных организаций СПб</p>								
		Источник информации	Контакты	Уровень отделочных работ/ цена, руб.					
				под чистовую отделку	удовлетвор.	хорошее	отличное	евро	
		Компания ВОСК	http://otdelkka.ru/ru/372_calculator.htm	8-963-317-76-14 8-905-205-71-08	1100	1650	4400	8 800	13200
		Мегаполис	http://www.piter-remont.ru/calculate.html	981-738-67-62		2280	3600		
		Оптимастрой	http://optima-remont.ru/calculator.php	(812) 292-00-85, 712-98-21 (812) 940-03-92		4900	9200	11 850	14500
		Лидер строй	http://remont-disain.ru/index.php/stoimost-rabot/prostoy-kalk		1200	3500	6000		
		БАСТЕН	http://www.skbast.ru/price.php	(812)7777-820, (812) 980-31-91	1575	2362,5	4410		
		Гармония красоты	http://www.spb-cmk.ru/prices/calculon	8 (812) 533-68-50	1380	2070	3280		
		Итого		руб./кв. м	1 479	2 609	4 827	9 331	13 835
	Итого округленно		руб./кв. м	1 500	2 600	4 800	9 300	13 800	
		Т.к. принятое согласно допущению состояние ОО «хорошее», для аналогов (состояние-без отделки) применялись следующие корректировки: 3300 руб./кв. м							

Наименование	Обоснование
<i>Наличие дополнительных строений</i>	<p>Поправка на наличие дополнительных строений сделана с учетом того, что реальная цена предложения включает стоимость дополнительных объектов, имеющих у ОО и у объекта в сравнения (аналогов). Корректировка определялась Оценщиком в результате сопоставления удельных затрат на замещение надворных построек между ОО и объектами-аналогами а так же из консультаций с операторами рынка недвижимости, представителями АН «РФН» 593-88-13, АН Центр Недвижимости СПб +7 921-895-25-20, АН «Александр-Недвижимость» 346-5229 и др.</p> <p>Применялись следующие корректировки: 0%</p>
<i>Наличие у объекта мебели и бытовой техники</i>	<p>ОО рассматривался как объект без мебели и оборудования. Величина корректировки определялась исходя из консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости (АН «Соло»: Самусик Дмитрий Борисович, 8-911-949-98-79; АН «1-ая авеню»: Логунова Маргарита Ивановна, 914-02-28; АН «Арис-Центр»: Зорина Татьяна Игоревна, 8-921-573-27-79; АН «ВиГ»: Логинова Марина Сергеевна: 8-901-332-20-18) и экспертами Оценщиками (БФ «Евро-Азия»: Картешкова Анна Игоревна, 8-952-232-48-42; АН «Итака»: Хорошевская Татьяна Юрьевна, 8-911-764-30-10; «Лидер-оценка»: Калистратова Надежда Алексеевна, 8-911-995-99-98) Оценщиком было выявлено, что величина данной поправки находится в диапазоне 0-3%. Оценщиком было принято в расчетах значение 0%</p>
<i>Наличие обременений передаваемого права</i>	<p>Поправка не вносилась, так как обременения отсутствуют у всех объектов-аналогов и у Объекта оценки</p>

Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода, округленно, составляет:

11 160 000 (Одиннадцать миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей,

что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:

168 087 (Сто шестьдесят восемь тысяч восемьдесят семь) долларов США

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты оценки объекта недвижимости, полученные на основании проведенных исследований и выполненных расчетов, представлены ниже.

Сравнительный подход является единственным подходом, примененным в расчетах, поэтому согласование результатов не проводилось.

Таким образом, сравнительному подходу присвоен вес – 100%.

Таблица 8.1. Согласование результатов по Объекту оценки

Подход	Стоимость	Присвоенный вес, %
Затратный	Обоснованно не применялся	-
Сравнительный	11 160 000	100%
Доходный	Обоснованно не применялся	-
Согласованная величина стоимости, руб.	11 160 000	
Согласованная величина стоимости, долл. США	168 087	

Источник: собственные расчеты.

В том числе (справочно):

Табл. 8.2 Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, долл. США
Жилой дом (лит А, А2)	8 560 000	128 927
Земельный участок	2 600 000	39 160
Итого:	11 160 000	168 087

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки,

на дату оценки составляет:

11 160 000 (Одиннадцать миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей,

что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:

168 087 (Сто шестьдесят восемь тысяч восемьдесят семь) долларов США

9. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным»

Определение величины ликвидационной стоимости Объекта оценки в рамках данного Отчета необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заемщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, - неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределенную дату не представляется возможным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов - от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причем в расчетах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга. Для того чтобы аналитическим путем оценить все эти факторы, необходимо собрать по ним информацию, спрогнозировать их действие на весь срок кредитования и проанализировать их влияние на стоимость объекта оценки. Подобное можно реализовать, например, с помощью методов имитационного моделирования с построением многофакторной модели. Вместе со сбором информации по каждому из факторов, а их по подсчетам Оценщика более пятнадцати, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

В данном отчете ликвидационная стоимость рассчитывалась с применением методики, получившей свое название по фамилии автора - методика Лейфера.

Согласно методике Лейфера¹⁰ зависимость между временем экспозиции и ценой продаж выражается формулой:

$$T = \frac{G(L - a)}{b - L},$$
$$G = \frac{b - 1}{1 - a}.$$

безразмерное значение минимальной цены, по которой объект может быть выставлен на продажу;

b – безразмерное значение верхней границы цены на определенном сегменте рынка.

Параметры a, b и G зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения в зависимости от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Если рынок менее активен, нижняя граница смещается в сторону меньших значений. Действительно, снижение активности обусловлено уменьшением спроса и, соответственно, снижением количества покупателей, приходящих на рынок в заданном интервале времени (периоде экспозиции). В этом случае наилучшая цена покупки в среднем снижается. Поэтому параметры формулы для различных сегментов рынка устанавливаются отдельно.

Однако более удобной является формула представления вышеуказанной зависимости, в которой в качестве аргумента выступает безразмерное время:

¹⁰ Статья Л.А. Лейфера «Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости» в журнале «Имущественные отношения в РФ» № 4(55), 2006 г.

$$L(t) = \frac{(bt + aG)}{t + G}$$

Функция $L(t)$, связывающая безразмерное значение наиболее вероятной цены сделки с безразмерным временем экспозиции, называется кривой ликвидности или L-кривой.

Использование предложенной модели позволяет ограничить необходимую информацию о рынке всего двумя параметрами: параметром a , который характеризует минимальную цену, по которой недвижимость будет продана практически «мгновенно», и параметром b , отражающим цену, выше которой объект продать практически невозможно; t – безразмерное время, определяемое как отношение заданного времени экспозиции к типичному времени экспозиции (отвечающему стандартной продаже в условиях конкурентного рынка).

Эти цены задаются в относительных по отношению к рыночной стоимости единицах. Они имеют ясный экономический смысл, поэтому их достаточно просто установить посредством анализа соответствующего сегмента рынка или путем экспертного опроса риэлторов.

Проведенный опрос экспертов, подкрепленный результатами статистического моделирования и анализом фактических данных о продажах объектов недвижимости, приводит к следующим значениям параметров a и b в зависимости от класса объектов и соответственно их ликвидности.

Таблица 9.1 Значения параметров a и b в зависимости от класса объектов недвижимости

Объекты недвижимости	a	b
Жилая недвижимость, жилые дома, коттеджи	0,85	1,1
Административные помещения, офисы	0,8	1,15
Производственные помещения, цеха	0,55	1,25
Сельскохозяйственные постройки	0,4	1,3

Расчет ликвидационной скидки методом, предложенным Л.А. Лейфером, представлен в таблице.

Таблица 9.2 Расчет ликвидационной скидки по методу Л.А. Лейфера

Параметр	Значение	Примечание
T_l	2	ликвидационный период, мес.
T_r	6	рыночный маркетинговый период, мес.
t	0,33	уменьшение времени экспозиции (T_l/T_r)
a	0,85	минимальная стоимость
b	1,10	максимальная стоимость
G	0,67	$(b-1)/(1-a)$
L	0,9333	$(b*t+a*G)/(t+G)$
Ликвидационная скидка	7%	$(1-L)*100\%$

Таким образом, ликвидационная скидка, найденная по методу Лейфера, равна 7%.

Так как при расчетах ликвидационной стоимости учитывались также дополнительные расходы банка связанные с реализацией объекта, к данной величине прибавляется также вознаграждение риэлтору, вознаграждение прочим специалистам, задействованным в процессе оценки и административные издержки. Итоговый расчет скидки приведен в таблице.

Таблица 9.3 Итоговый расчет ликвидационной стоимости

Параметр	Значение	Примечание
Ликвидационная скидка	7%	рассчитана по методу Лейфера

Параметр	Значение	Примечание
Вознаграждение риелтору за реализацию объекта	5%	по данным агентств недвижимости
Вознаграждение оценщику, консультанту и пр. специалистам, задействованным в процессе реализации объекта	7%	по данным агентств недвижимости
Административные издержки, связанные с реализацией (госпошлина, сборы и пр.)	6%	по данным агентств недвижимости
Итоговая величина ликвидационной скидки	25%	

Следовательно, ликвидационная стоимость объекта оценки округленно составляет:

8 370 000 (Восемь миллионов триста семьдесят тысяч) рублей,
что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:
126 065 (Сто двадцать шесть тысяч шестьдесят пять) долларов США

10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, оказавший данные услуги, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Оценщика) личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору на проведение оценки) по отношению к любой из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №157-ФЗ от 27.07.2006 г.; федеральным стандартам оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»; «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»; «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)»;
- осмотр объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» раздела 1 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщика соответствует профессиональным критериям Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов-оценщиков»;
- оценка была произведена в соответствии с правилами деловой и профессиональной этики;
- помощь Оценщику в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований, необходимых для проведения Оценщиком оценки оказывали сотрудники Исполнителя, указанные далее.

Оценщик I категории

_____/Агафонов А.Г./

Заместитель начальника обособленного подразделения,

действующий на основании доверенности от 20.06.2016 № б/н _____/Ермак Н.В./

м.п.

11. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Перечень документов, использованных при оценке (копии документов находятся в Приложении № 4. Копии документов Заказчика):

- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок;
- Технический паспорт на жилой дом.
- Кадастровый паспорт земельного участка.

Нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Жилищный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2, утвержденный Приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный Приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9, утвержденный Приказом Министерством экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные Ассоциацией СРО «НКСО»;
- И другие нормативно-правовые акты.

Научная литература

- Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.
- Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2001 г.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2003 г.
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
- Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования».
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, www.appraiser.ru.
- Учет фактора экономической вынужденности реализации объектов оценки при определении их ликвидационной стоимости по методу Галасюка В., Галасюк В. 09.04.04, www.appraiser.ru.
- Почему и при каких условиях объект должен оцениваться по ликвидационной стоимости. Галасюк В. 09.04.04, www.appraiser.ru.
- Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов. Галасюк В., Галасюк В. 31.10.03, www.appraiser.ru.
- Почему возникает необходимость использовать не рыночную, а ликвидационную стоимость объектов? Галасюк В., Галасюк В. 31.10.03, www.appraiser.ru.
- Практические аспекты определения ликвидационной стоимости объектов залога и активов ликвидируемых предприятий. Галасюк В. 31.10.03, www.appraiser.ru.

Информационно-аналитические материалы:

- Информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости «Бюллетень недвижимости» и «Большой каталог недвижимости»;
- Информация риэлторских агентств: «Итака», «Октава», «Соло», «Александр-Недвижимость» и др.;
- Ресурсы Интернет: www.bn.ru; www.eip.ru, www.emls.ru, realty.yandex.ru, www.avito.ru, realty.dmir.ru, www.novostroy.su, www.restate.ru, mesto.ru, rucountry.ru, ners.ru, www.kvmetr.ru, irr.ru, www.arena-piter.ru, russianrealty.ru, квартиры-домики.пф, idinaidi.ru, www.mirkvartir.ru, piter-realtor.ru и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



1. Внешний вид жилого дома и земельного участка



2. Внешний вид жилого дома и земельного участка



3. Адресная табличка Объекта оценки



4. Внешний вид окружения жилого дома (Объекта оценки)



5. Внешний вид жилого дома (Объекта оценки)



6. Внешний вид жилого дома (Объекта оценки)



7. Внешний вид жилого дома (Объекта оценки)



8. Въезд (вход) на территорию Объекта оценки



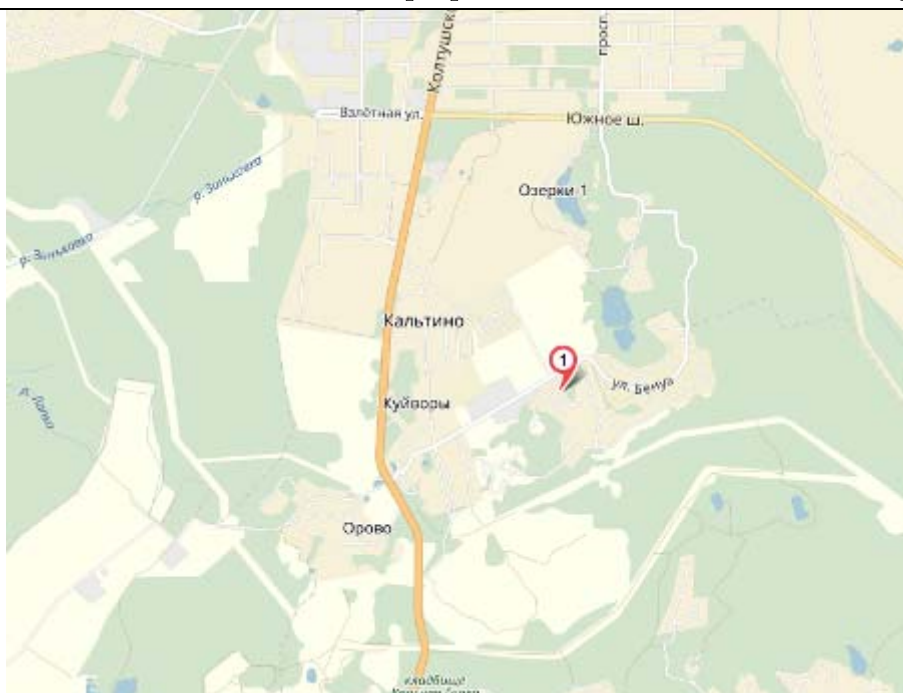
9. Внешний вид жилого дома (Объекта оценки)



10. Внешний вид жилого дома (Объекта оценки)

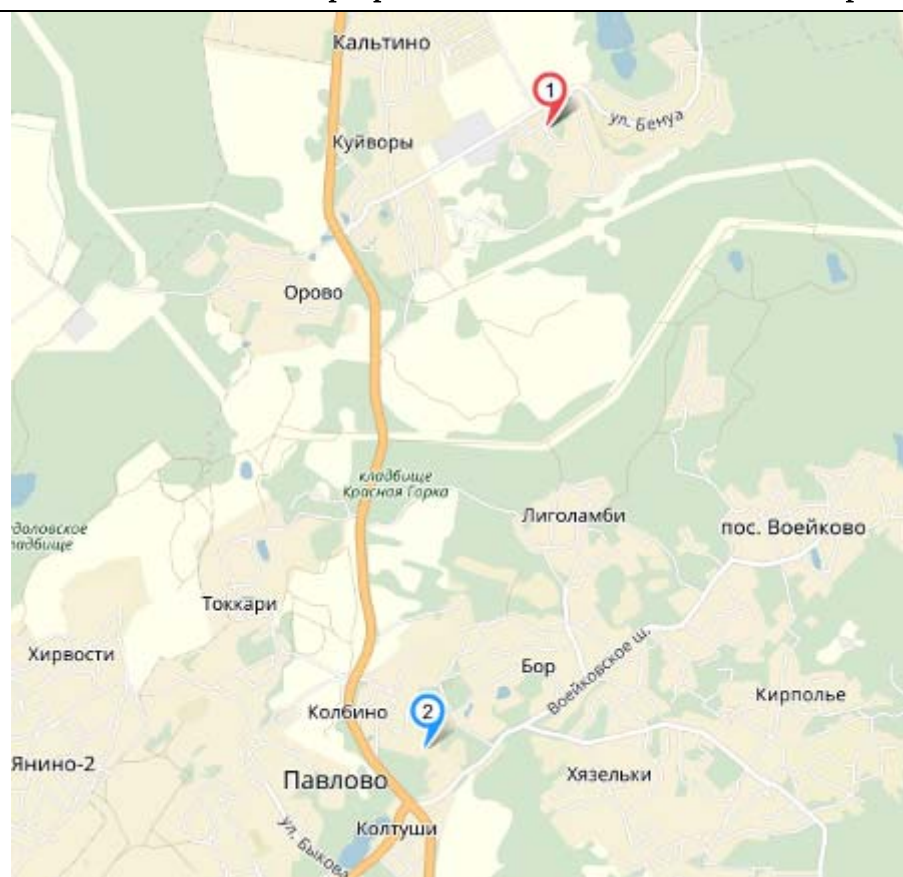
**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 . КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И
АНАЛОГОВ**

Карта расположения Объектов-аналогов по з/у



- 1 – Оцениваемый ЗУ
- 1 – Сравнимый объект № 1
- 1 – Сравнимый объект № 2
- 1 – Сравнимый объект № 3

Карта расположения Объектов-аналогов по застроенным з/у



- 1 – Оцениваемый застроенный ЗУ
- 1 – Сравнимый объект № 1
- 1 – Сравнимый объект № 2
- 2 – Сравнимый объект № 3

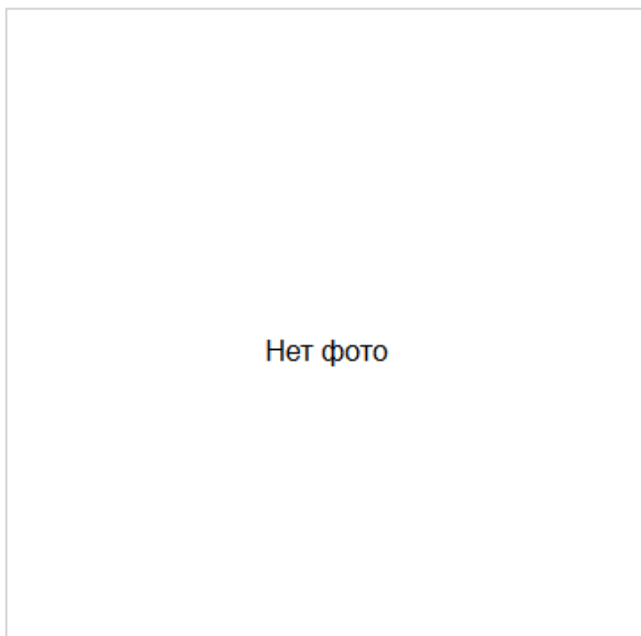
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

[Главная](#) / [Продажа земельных участков в Ленинградской области](#)

Продажа земельного участка

Ленинградская область, Красная Горка

Фото [Карта](#)



Цена 1 900 000 ₹ 1 900 ₹/м²

Агентство ЗУБР АН

Матюхина Нелли

+7 950 005-24-75

Сообщите, что нашли это объявление на портале ГдеЭтотДом.РУ

 [Пожаловаться](#)

Ваше имя

Телефон или email

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

 **Отправить сообщение**

Опубликовано 26 января 2016 г. Обновлено 17 июня 2016 г.

Цена 1 900 000 ₹

Газ нет

Цена за м² 1 900 ₹/м²

Прекраснейший участок ждет своего хозяина в Ленинградской обл., Всеволожском р-не, Красная горка. 10 соток.

 [Распечатать](#)

★ участок 12 сот.

**Ленинградская область, Всеволожский район,
Колтушское с/пос, д. Красная Горка**

[Показать на карте](#)


1 900 000 руб.

Общая информация:

Тип земли: ИЖС

Площадь участка: 12 сот.

тел-Нет, туалет-нет, 99131 участок 12 соток, ИЖС, 10 км до КАД. По границе электричество, газ. Рядом Ждановское озеро, 2км от мкр. Южный (вся развитая инфраструктура - сетевые магазины, школы, д/сады и тд.) Транспортная доступность- 30 мин. на транспорте до метро Ладожская, 15 мин. на автомобиле до Санкт-Петербурга EMLS ID 800139678



АЛЕКСАНДР Недвижимость
+7 812 309-97-17
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

Просмотров: всего 108, за сегодня 0 [Платное](#) вчера, 14:01



★ участок 12 сот.

**Ленинградская область, Всеволожский район,
Колтушское с/пос, д. Красная Горка**

[Показать на карте](#)

2 100 000 руб.

Общая информация:


Тип земли: ИЖС

Площадь участка: 12 сот.

Газ: есть

Электричество: есть

элект-Есть, газ-магистраль; общ.транспорт-Ж/Дорога, дорога-Асфальт, Отличный участок в ближайшем пригороде ,в экологически чистом районе.От города 12 км, 25 минут на машине от метро площадь "Александра Невского" Участок 12 соток,но можно увеличить до 20.Электричесво по границе участка.Рядом построены дома , где живут круглый год.Есть возможность провести газ. Тамара 89650185660. EMLS ID 120073



Итака
+7 812 777-11-33
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 63, за сегодня 0 [Плат](#)



<http://spb.gdeetotdom.ru/obj/country/spb/14389681408/>

<http://spb.cian.ru/sale/suburban/140061493/>

<http://spb.cian.ru/sale/suburban/30427633/>

★ 2 этаж. дом 207,0 м²

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Старая Пустошь [Показать на карте](#)

10 490 000 руб.

Общая информация:

Площадь дома:	207,0 м²
Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	15 сот.
Количество этажей:	2
Газ:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Газобетон, фонд-Бетонный; тел-Есть, элект-Есть, вода-Водопровод, туалет-в доме, газ-магистраль; общ.транспорт-Автобус, дорога-Асфальт, Озеро, Лес, Продам коттедж в живописном поселке Петровское Барокко, дер. Старая Пустошь, рядом лес и Ждановское озеро. Участок ИЖС, дом в собственности. Прописка Всеволожский р-н. Рядом Ждановское озеро и сосновый лес. Въезд на территорию поселка охраняемый. Дороги чистят круглый год. Все коммуникации - центральный водопровод, эл-во 15 кВт, газ магистраль. Хорошие подъездные пути. До СПб можно доехать как на машине минут за 20 или на автобусе. Дом построен полностью по специальному проекту. Фундамент ж/б плита, Стены газобетон +утепление мин. плита+ кирпич. Кровля - мягкая, битумная черепица. Высота потолков 1 и 2 этажей 3 (три) метра. Встроенный гараж, тех. помещение, терраса, веранда. Произведена разводка электропроводки, системы отопления, канализования, труб. водоснабжения. Устроена система теплый пол. КАМИН. Выполнена предчистовая отделка. Стоимость аналогичных домов в самом поселке дороже. Хотите жить в единении с природой, при этом пользоваться всеми благами цивилизации, быстро доезжать до работы - Наш дом ждет Вас. Для покупки дома подходит мат.капитал, субсидии, ипотека. Помогу оформить. В продаже есть еще дом 300 м.кв. на участке 25 соток и Коттедж 205 другой планировки. EMLS ID 151322

Просмотров: всего 115, за сегодня 0 P Платное 4 Авг, 18:02



★ 2 этаж. дом 200,0 м²

Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское с/пос, д. Старая Пустошь [Показать на карте](#)

10 470 000 руб.

Общая информация:

Площадь дома:	200,0 м ²
Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	15 сот.
Количество этажей:	2
Газ:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Газобетон, фонд-Бетонный, крыша-Мягкая кровля, внутри-Штукатурка, Встроен.гараж; тел.-Есть, элект.-Есть, вода-Водопровод, туалет-в доме, газ-магистраль, отопление-Есть; общ.транспорт-Автобус, дорога-Асфальт, Озеро, Лес, Магазин, Поселок г.т., Продам коттедж от собственника в элитном поселке Петровское Барокко, дер. Старая Пустошь. Дом строили сами. Статус участка ИЖС, дом зарегистрирован в рос. реестре. Прописка Всеволожский р-н. Рядом Ждановское озеро и сосновый лес. Въезд на территорию поселка охраняемый. Дороги чистят круглый год. Все коммуникации - центральный водопровод, эл-во 15 кВт, газ магистраль. Хорошие подъездные пути. До Спб можно доехать как на машине минут за 20 или на автобусе. Дом построен полностью по специальному проекту. Фундамент ж/б плита, Стены газобетон +утепление мин. плита+кирпич. Кровля - мягкая, битумная черепица. Высота потолков 1 и 2 этажей 3 (три) метра. Встроенный гараж, тех. помещение, терраса, веранда. Произведена разводка электропроводки, системы отопления, канализования, труб. водоснабжения. Устроена система теплый пол. КАМИН. Выполнена предчистовая отделка. Стоимость аналогичных домов в самом поселке дороже. Хотите жить в единении с природой, при этом пользоваться всеми благами цивилизации, быстро доезжать до работы - Наш дом ждет Вас. В продаже есть еще дом 300 м.кв. на участке 25 соток и Коттедж 205 другой планировки. EMLS ID 151316

Просмотров: всего 145, за сегодня 1 [Платное](#) 4 Авг, 18:00



Продажа коттеджа,
Ленинградская область, Всеволожский р-н, д. Колтуши,
ул. Парковая 2-я, 19

10 450 000 ₽

48 832 ₽ / м²

[Следить за ценой](#)



Обзор

Фото

На карте



Площадь: 214 м²
участок 7 соток

Адрес: [Ленинградская область,](#)
[Всеволожский р-н, д. Колтуши, ул.](#)
[Парковая 2-я, 19](#)

Инфраструктура: магазин

Коммуникации: электричество

Продам дом 214.7 м.кв.на участке 7,5 соток ИЖС пос. Колтуши 2-я парковая 193-х этажный дом из газобетона без внутренней отделки. Фундамент монолитная железобетонная плита.Установлена водосточная система, окна пластиковые двухкамерные.Коммуникации электричество 10 квт (до 15 подключить проблем не составит) газ проходит вдоль участка, провести на участок проблем не составит, центральное водоснабжение, канализация локальная, выведена на участок.На участке имеется фундамент из свай под баню.Хороший подъезд , торговые центры, магазины и автобусные остановки в шаговой доступности. озеро И лес 200 метров от дома красивое месторасположение для жизни и отдыха от городской суеты.Звоните предложение хорошее.Рядом: Вирки, Аро, Колтуши, Мяглово, Озерки, Уварово, Янино, Всеволожск, Парголово, Юкки, Мурино, Воейково, Романовка, Всеволожск, Янино-1, Кудрово, Разметеливо, Хапо-Ое, Дубровка, Северная Самарка, Петрушино, Новосаратовка, Старая, Щеглово, Мурино, посёлок им.Морозова, Сад.уч.Дунай, Пески, Малое Манушкино, Сапёрный, Понтонный, Кировск.Номер объекта: #12/551833/82

Позвоните продавцу

Ан "ФЕНИКС"
+7 (967) 534-99-50

Александра

<http://spb.cian.ru/sale/suburban/30944322/>

<http://spb.cian.ru/sale/suburban/30945182/>

<http://dom.mirkvartir.ru/165506488/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

Дата выдачи: "23" октября 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи (с использованием кредитных средств) от 03.10.2012, дата регистрации 23.10.2012, №47-47-12/101/2012-100

Субъект (субъекты) права: Саркисян Мелик Юрикович, дата рождения 21.02.1970, место рождения: г.р. Ереван, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40.02 № 770223, выдан 16.07.2002 Управлением Внутренних дел Курортного района Санкт-Петербурга, код подразделения 782-067; адрес постоянного места жительства: Россия, г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Токарева, д.12, кв.55

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 301 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Старая Пустошь, ул.Земледельческая, уч.12

Кадастровый (или условный) номер: 47-09-01-14-001:0122

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2012 года сделана запись-регистрация № 47-47-12/101/2012-101

Регистратор

Цапелена Н.В.

МП



47 А Б 922237

Санкт-

Петербург

г. Санкт-Петербург

15.10.2012

Я, Регистратор Аликс Валерьянов, настоящим подтверждаю достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в Едином государственном реестре недвижимости, сформированном на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Сделка зарегистрирована в реестре недвижимости
Внесены изменения в Единый государственный реестр недвижимости

д.к-5013

с.с. 15.10.12
ОЗМРР



Правоставленный документ по объекту
Составлен по фактическому использованию

Ленинградская область код 47
Отделение ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
«Всеголовское БТИ»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ*
(основные характеристики)

на жилой дом

назначение жилое

использование жилое

адрес объекта Ленинградская область

или Всеволожский район

местоположение Колтушское СП

д. Старая Пустошь

ул. Земледельческая

дом № 12

Составлен по данным инвентаризации от 10 августа 2011г.

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер

Год ввода в эксплуатацию: 2011



Действителен с приложением плана (плана) и поэтажного плана и поэтажного плана дома.

Форма утверждена
приказом генерального директора
ГУП «Леноблинвентаризация»
от 29.09.2009 г. № 97

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество собственника	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие

II. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	Площадь по паружному обмеру, кв.м	Характеристика конструктивных элементов		
			фундамент	стены	крыша
1	2	3	4	5	6
А	жилой дом	157,1	монослитные железобетонный H>1,00	газобетонные + 0,5 кирпича	смотри 2 этаж
А1	2 этаж	164,0	смотри 1 этаж	газобетонные +0,5 кирпича	металлическая черепица
а	терраса	47,1	бетонный	б/обшивки	металлическая черепица
а1	терраса	8,5	бетонный		
	Общее количество этажей		надземных - 2	подземных - 0	

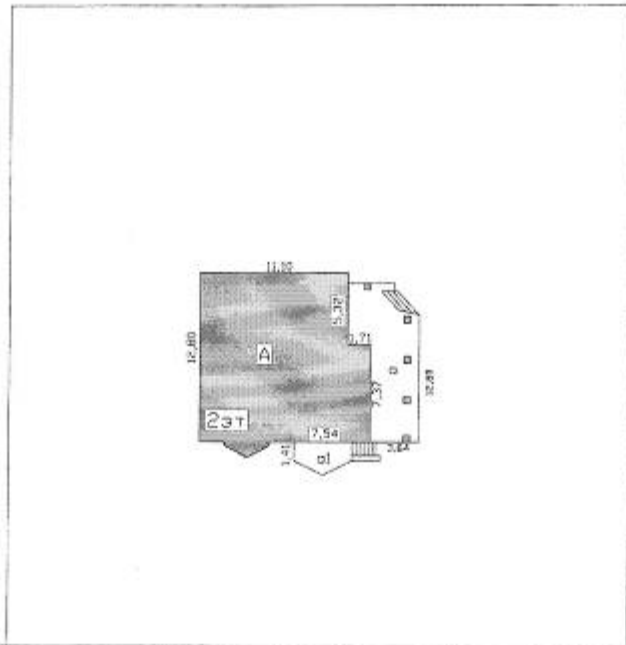


ГУП «Леноблинвентаризация»
4811100/0110007/11

* Выдается по заявлению заказчика.

ГУП «Леноблинвентаризация»
4811100/0110007/11

схема земельного участка



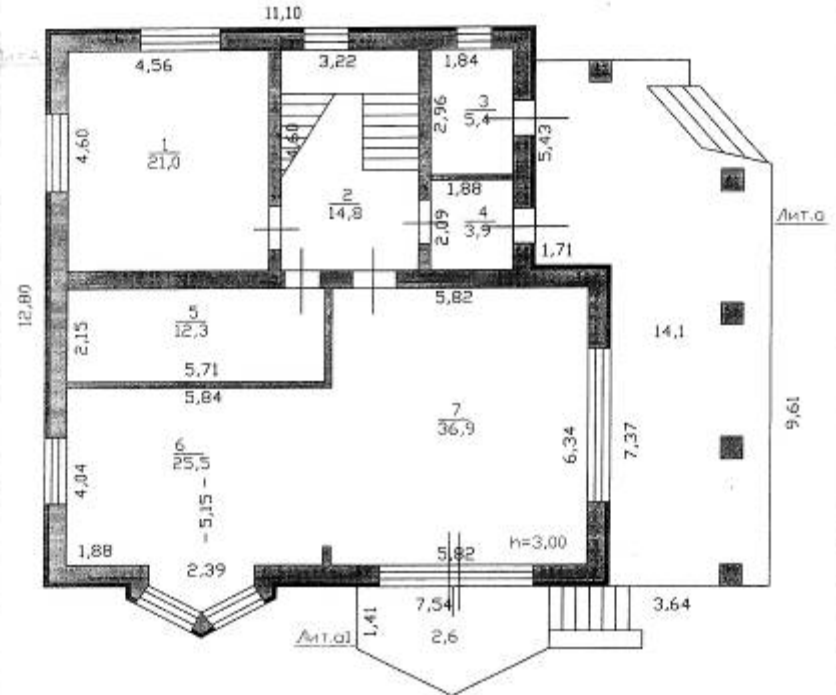
ул. Земледельческая

Северо-Западный филиал
ОАО АКБ «РОСБАНК»

03 ОКТ 2012
Клиент: ФИО
Ильинская Татьяна Игоревна
Специальное поручение на проведение
оценки

дата	ФИО	подпись
25.08.11	Исполнитель Гросовикова Н.В.	
25.08.11	Проверил Жукова Л.А.	

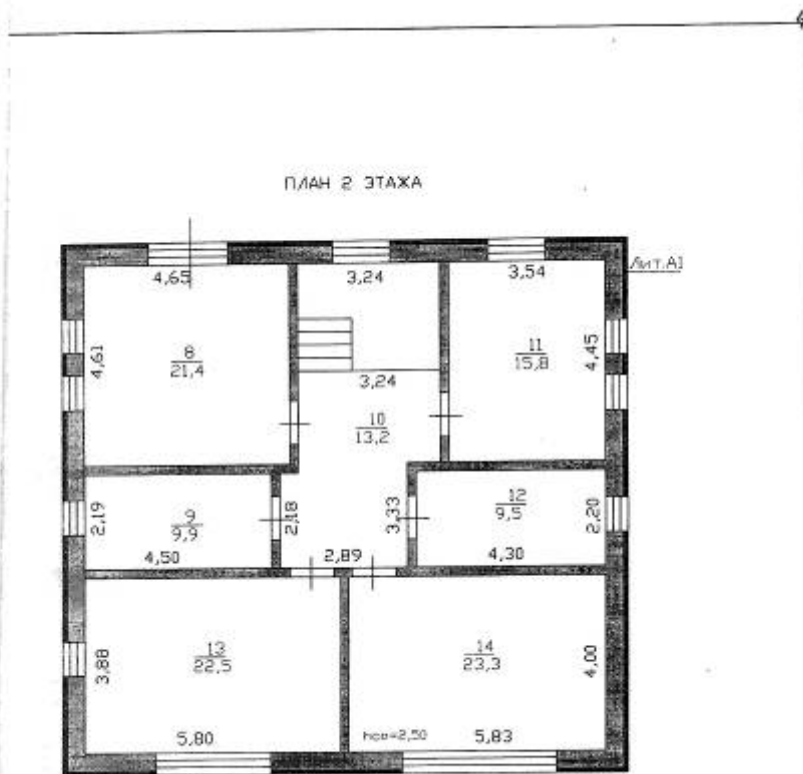
ПЛАН I ЭТАЖА



Северо-Западный филиал
ОАО АКБ «РОСБАНК»

03 ОКТ 2012
Клиент: ФИО
Ильинская Татьяна Игоревна
Специальное поручение на проведение
оценки

№	ГРУППА	инв. №
47	ГРУППА Лицевого инвентаризации отделения Всеволожское БТИ	
лист 1	Полтавный план на индивидуальный жилой дом № 12 по ул.Земледельческой, д.Старая Пустошь	М 1:100
дата	ФИО	подпись
25.08.11	Исполнитель Гросовикова Н.В.	
25.08.11	Проверил Жукова Л.А.	



Литера	Этаж	Номер квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещений по внутр. обмеру, м	Самовент. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
						площадь, кв.м	жилая, кв.м	подсобная, кв.м			
а				терраса	14,1						
а1				терраса	2,6						

31 августа 2011 г.
31 августа 2011 г.
31 августа 2011 г.

Исполнил: Гробовникова Н.В.
Проверил: Л.А. Жукова
Начальник БТИ: А.С. Антонов

Северо-Западный филиал
ОАО АКБ «РОСБАНК»
03 ОКТ 2012
Ильинская Татьяна Игоревна
Специалист по кадастровому учету объектов недвижимости

РФ	ГУП Ленинградсконторизация отделение Всеволожское БТИ	№№
47		№
Лист 1	Поставленный план на индивидуальный жилой дом № 12 по ул. Земледельческой, д. Старая Пустошь	М 1:100
Дата	Ф.И.О.	Подпись
25.08.11	Исполнитель: Гробовникова Н.В.	
25.08.11	Проверил: Жукова Л.А.	

Северо-Западный филиал
ОАО АКБ «РОСБАНК»
03 ОКТ 2012
Ильинская Татьяна Игоревна
Специалист по кадастровому учету объектов недвижимости

ГУП «ЛЕНИНГРАДСКОНТОРИЗАЦИЯ»
ИНТЕРНЕТ-САЙТ: WWW.LKONTO.RU

ПРИЛОЖЕНИЕ №5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

Общество с ограниченной ответственностью
"Консалтинговая группа "Эксперт"

Лицензия Министерства имущественных отношений
Российской Федерации № 000116 от 16.08.2001 г.,
ИНН 7726283168

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, февраль 2001 года

Регистрационный № 77127



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ РКО

В. КРУГЛИКОВ

Некоммерческое партнерство
"Российская коллегия оценщиков"
Законно создано

ИД "РКО"
является членом
Общественного совета
при Министерстве
экономического
развития Российской
Федерации
"Полномочия
директора"
Министерства
экономического
развития Российской
Федерации
"Министерство
экономического
развития Российской
Федерации"
Специализированная
группа
оценщиков
(СГО)
Министерства
экономического
развития Российской
Федерации

Некоммерческое партнерство
"Российская коллегия оценщиков"

119074, Москва, ул. Мяски-Воздвиженская, д. 13 стр. 8
Тел./факс: (495) 707-23-00; E-mail: info@expert.ru, info@nko.ru
WWW.EXPERT.RU WWW.NKO.RU WWW.RUSSIANVALUERS.COM

**Выписка № 0006 от "12" февраля 2016 года
из реестра Некоммерческого партнерства
«Российская коллегия оценщиков»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
«Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

"Консалтинговая группа "Эксперт"

о том, что Общество с ограниченной ответственностью

"Консалтинговая группа "Эксперт" (г. Москва)

ИНН 7726283168

является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия
оценщиков» и включено в реестр "25" февраля 2001 года

за регистрационным № 77127

Исполнительный директор



Т.В. Мазко



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-075100/15

«13» ноября 2015

г. Москва

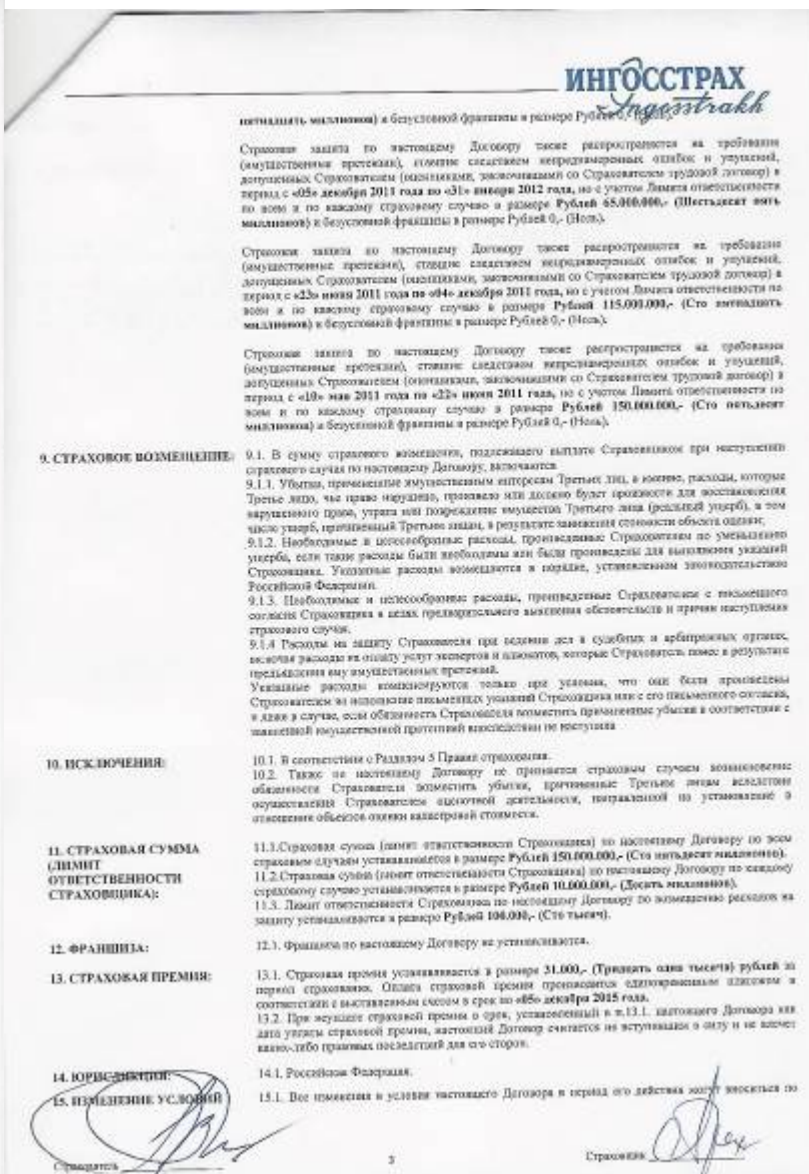
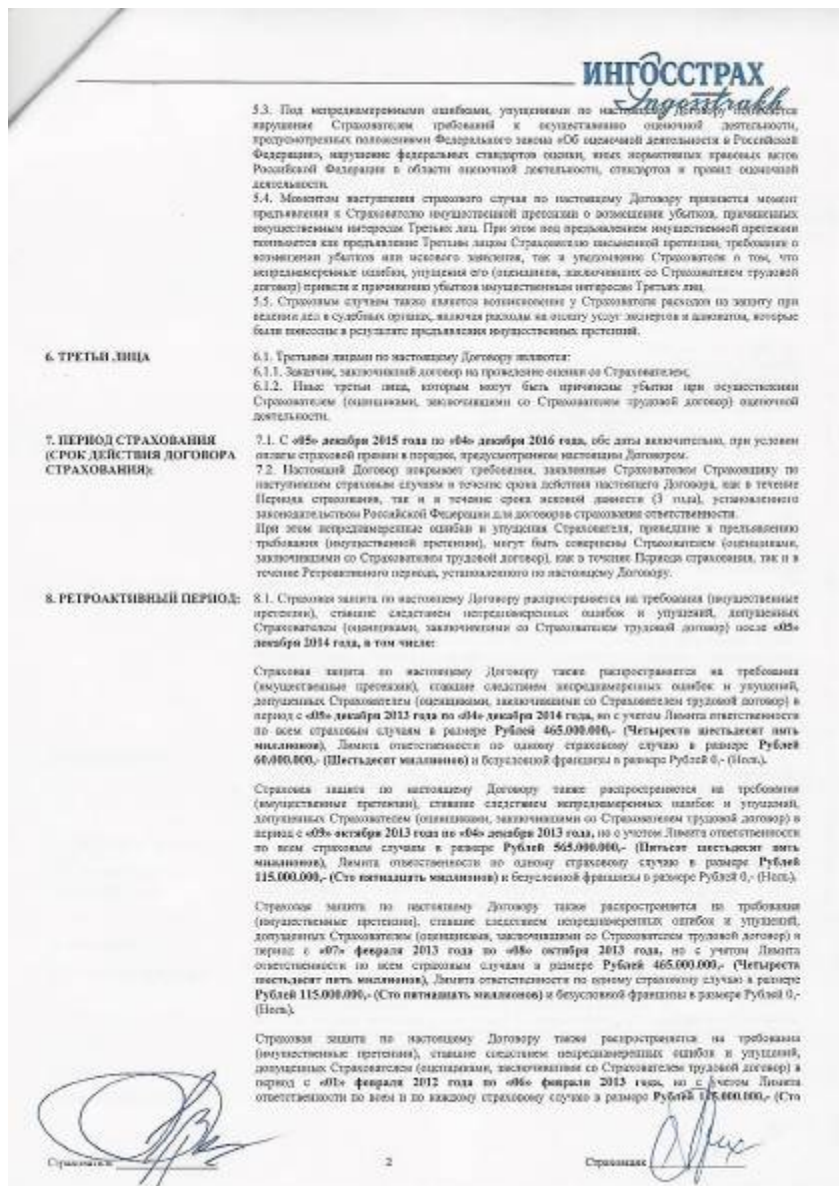
Содержание, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора.

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»
Россия, 123100, Москва, ул. Аши Сельварной, д. 1/14
Телефон: (495) 707-23-00, факс: (495) 707-23-00 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петликов, 12 стр.2. |
| 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщика от 24.05.2015 (далее – Правила страхования) Лицензия Центрального
банка Российской Федерации СИ № 0928 от 21.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящих условиях условия (правила) страхования прилагаются к настоящему
Договору и являются его неотъемлемой частью. Подлинная копия Договора, Страхователь
подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 4.1. Объектом страхования является не противоречащее законодательству Российской Федерации
имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по
обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателем (Третьим
лицом), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за
нарушение договора им проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем
(оценщиком, заключившем со Страхователем гражданский договор) требований и осуществлению
оценочной деятельности в Российской Федерации, нарушении федеральных стандартов оценки, иных
нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности,
стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской
Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с иными соглашениями со
Страхователем расходов Страхователя на его защиту при взыскании долгов и судебных и арбитражных
органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые Страхователь понес в
результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной
деятельности. |
| 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убыток,
причитающийся имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу
Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем
(оценщиком, заключившим со Страхователем гражданский договор) и которые в том числе связаны
с нарушением договора им проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.2.
Правила страхования и в настоящем Договоре. |

Страхователь

1

Страховщик



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОРА: отключенно страх на пенсияна извештеного заплата Страхователя путем одобрения договоренности в Договору, которые после их подписания становится неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ: 16.1. Все уведомления и сообщения, касающиеся в соответствии с настоящим Договором все в связи с тем, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в рекламных чертах.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»
От Страхователя: *Агафонов Андрей Геннадьевич*
ИНН, ИНН/ОКПО, ИНН/ОКВН

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: *Иванов*
Должность: *Иванов*
Полное наименование общества: *СПАО «Ингосстрах»*
Должность: *Г.Р.*
315 от 11.11.2014

4

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-087127/14

«01» декабря 2014 г. г. Санкт-Петербург

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Агафонов Андрей Геннадьевич
Паспортные данные: 43 01 8027482, 27 ок Центрального района Санкт-Петербурга, 26.12.2006 г.
19251, г. Санкт-Петербург, ул. Белькина, д. 18, корп. 1, кв. 43.

СТРАХОВЩИК: Отделение страхового акционерного общества «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петровка, 13 стр. 2.
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург
Россия, 197110, с. Санкт-Петербург, П.С. Пискарев наб., д. 43
ИНН 7705042179

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Положения ФССН С. №0928 71 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что изучил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному лицу (лицам) на протяжении срока, в (или) иных случаях жизни.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступление в застрахованную сторону развития неблагоприятного для нее правового Страхования: факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального стандарта стандартов-практик, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой явился Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАЩИЕ): С «01» декабря 2014 года по «31» декабря 2016 года, оба даты включительно, при условии оплаты страховой премии в период, предусмотренном настоящим Договором.
Настоящий Договор прекращает свое действие:
- требовании (исключением претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, записанной Страхователем в течение срока взыскания (1 год), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя в наступлении страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причитающегося застрахованному в (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленного наступлении в застрахованную сторону развития арбитражного суда.

ИСКЛЮЧЕНИЯ: В соответствии с Разделом 3 Правил страхования ответственности оценщиков.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере: Рублей 5 000 000,00 (Пять миллионов).
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере: Рублей 5 000 000,00 (Пять миллионов).

ФРАНШИЗА: По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: Рублей 4 000,00 (Четыре тысячи шестьсот) за период страхования. Оплата страховой премии производится ежемесячным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до «15» декабря 2014 г.
При наступлении страхового случая в срок, установленный в настоящем Полисе или дата уплаты страховой премии, настоящей Премии считается не поступившей в срок и не влияет никак на размер возмещения для его стороны.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Агафонов Андрей Геннадьевич
От Страхователя: *Агафонов А.Г.*
(Агафонов А.Г.)

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: *Иванов*
(Иванов И.И.)
Заместитель директора по корпоративному бизнесу
Должностное удостоверение № 433/191/087127/14 от 14.01.2014 г.

4



121007, г. Москва, Хворостинское пл., д.12А
Тел: +7(495)694-41-69, 604-11-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

№ 473
Дата выдачи: 24.02.2016г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению генерального директора ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ» Васенина М.Ю. о том, что Агафонов Андрей Геннадьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 20.12.2007 за регистрационным № 1243.

Статус в реестре членов СМАО: Действительный
Данные сведений предоставлены по состоянию на: 24.02.2016

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Т.Г. Юшина

